

PLAN LOCAL D'URBANISME



Finistère

Rapport de présentation

PLU approuvé le : 05 mai 2008

1^{ère} modification approuvée le : 22 octobre 2008

2^{ème} modification approuvée le : 2 juillet 2009

3^{ème} modification approuvée le : 16 juin 2011

4^{ème} modification approuvée le : 10 octobre 2013

1^{ère} modification simplifiée approuvée le : 24 septembre 2015

2^{ème} modification simplifiée approuvée le : 10 décembre 2015

Arrêté de mise à jour des Servitude d'Utilité Publique en date du : 23 septembre 2015

3^{ème} modification simplifiée approuvée le : 26 juin 2019

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1- LE CONTEXTE	6
2. SITUATION ADMINISTRATIVE	10
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE	13
4. RAPPELS HISTORIQUES	13
1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE	14
1. 1. LA POPULATION	15
1.1.1. Une croissance continue de la population	15
1.1.2. Vers un renouvellement de la population ?	17
1. 2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES	19
1.2.1. Une population active dynamique	19
1.2.2. Des actifs travaillant de plus en plus hors commune	21
1.2.3. Un secteur professionnel diversifié	23
1. 3. L'HABITAT	28
1.3.1. Un nombre de ménages en augmentation	28
1.3.2. Une commune résidentielle	29
1.3.3 Le marché immobilier	33
1.3.4. La répartition de l'habitat	34
1. 4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES	37
1.4.1. Les équipements et leurs utilisateurs	37
1.4.2. Les infrastructures de transport	39
1.4.3. Les réseaux divers	43
2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	45
2. 1. LE MILIEU PHYSIQUE	46
2.1.1. Le climat	46
2.1.2. Le relief, la géologie et la nature des sols	46
2.1.3. L'hydrologie	47
2. 2. LES MILIEUX NATURELS	50
2.2.1. Les zones de protection existantes	50
2.2.2. Les espaces naturels d'intérêt	53
2. 3. LE MILIEU AGRICOLE	54
2. 4. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI	54
2.4.1. Le patrimoine archéologique	54
2.4.2. Le patrimoine architectural	55

2. 5. LES PAYSAGES	
2.5.1. L'approche globale au niveau communal	59
2.5.2. L'approche par unités paysagères	59
2. 6. LES NUISANCES ET LES RISQUES	64
2.6.1. Les risques naturels	64
2.6.2. Les risques industriels	64
2.6.3. La sécurité routière	64
 3. LE PROJET D'AMENAGEMENT	 65
3. 1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	66
3. 2. LA JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	71
3.2.1. Les zones naturelles et forestières	71
3.2.2. Les zones agricoles (zones A)	77
3.2.3. Les secteurs urbanisés et à urbaniser	80
3. 3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	115
3.3.1. Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	115
3.3.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	116
3.3.3. Les éléments remarquables du paysage	119
 4. POLITIQUES SUPRA ET INTERCOMMUNALES	 120
4.1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME	121
4.1.1. L'élaboration du SCOT - PLH du Léon	121
4.1.2. Le PLH	124
4.2. LA PRISE EN COMPTE DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES	125
4.2.1. La Communauté de Communes du Pays Léonard	125
4.2.2. Le pays d'accueil touristique du Léon	126
4.2.3. L'agenda 21 du Conseil Général du Finistère	127
 5. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR	 128
5.1. LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE	129
5.2. L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE	129
5.3. LE LITTORAL	130
5.4. LE PAYSAGE	149
5.5. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI	150
5.5.1. Les zones d'intérêt écologiques	150

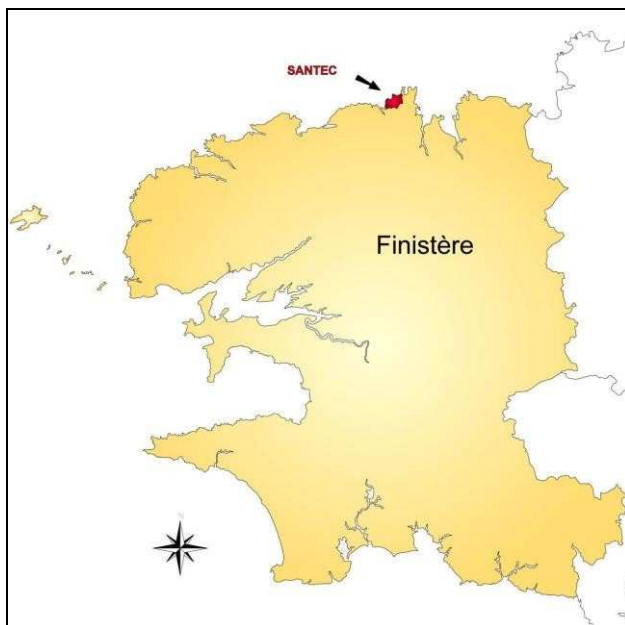
5.5.2. Les sites archéologiques	150
5.5.3. Les monuments historiques	150
5.5.4. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	151
5.5.5. Les sites inscrits et classés	151
5.6. L'EAU	151
5.6.1. Les SAGES	151
5.6.2. L'assainissement	152
5.7. LES ESPACES AGRICOLES	154
5.8. LES GRANDES INFRASTRUCTURES	155
5.8.1. Les nuisances sonores	155
5.8.2. Les entrées de ville	155
5.8.3. Les reculs et accès	156
5.8.4. Les autres infrastructures	157
5.8.5. Les transports et les déplacements	158
5.9. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	159
5.9.1. Les risques naturels	159
5.9.2. Les risques technologiques	159
5.9.3. La sécurité routière	159
5.10. LES DECHETS	160
5.11. LES ENERGIES RENOUVELABLES	160
6. LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS	161
6.1. SUPERFICIE DES ZONES POS / PLU	162
6.2. LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS	163
6.2.1. Les changements apportés au niveau des zones naturelles	163
6.2.2. Les changements apportés au niveau des zones agricoles	163
6.2.3. Les changements apportés au niveau des zones constructibles	163
6.3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	164

S A N T E C

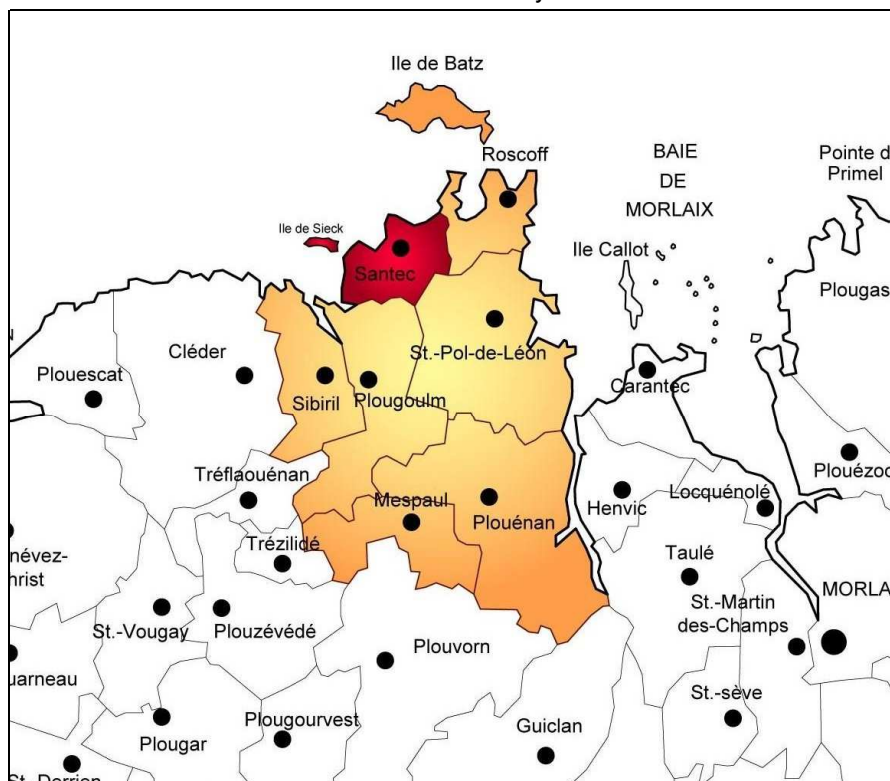
LOCALISATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme

...dans le Finistère



...dans la communauté de communes du Pays Léonard



INTRODUCTION

1- LE CONTEXTE

Par délibération en date du 18 février 2003, le Conseil Municipal de SANTEC a décidé la révision de son Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1999.

Plusieurs motifs justifient cette révision, malgré le fait que le document d'urbanisme en vigueur soit relativement récent :

- repenser et envisager l'évolution de la commune pour les 10 années à venir.
- harmoniser son développement par une meilleure réglementation de l'utilisation et de l'occupation des sols.

Ceci passe par une réflexion approfondie sur :

- La maîtrise du développement de l'urbanisation et particulièrement les zones en extension (zones actuellement classées 1NA et 2NA) : leur organisation sera fonction d'une part des dessertes et des réseaux existants ou à venir et d'autre part, des projets d'aménagement qu'ils soient privés, communaux et/ou intercommunaux. Une attention particulière sera portée sur la disponibilité des terrains à la construction (actuellement certains terrains situés dans la zone constructible appartiennent à des personnes qui ne sont pas disposées à les vendre).
- Le développement des activités économiques : commerce et artisanat, tourisme,
- La prise en compte du patrimoine naturel et architectural (dans le cadre de l'étude paysagère et du patrimoine présentée en option).
- La préservation du potentiel agricole et le développement raisonné de certains hameaux (particulièrement ceux qui n'ont plus de vocation agricole)
- La protection des espaces naturels.

La commune de SANTEC est dotée d'un P.L.U. approuvé depuis le 5 mai 2008.

Ce document a ensuite fait l'objet de quatre modifications :

- **modification n°01**, approuvée le 22 octobre 2008, pour l'adaptation du règlement écrit (hauteur de construction), suppression de la zone UHc du Dossen et la création d'un emplacement réservé entre la rue du Staol et la rue de Méchouroux,
- **modification n°02** approuvée le 02 juillet 2009, pour l'adaptation du règlement écrit (zone 1AUt du Billou et article 11), création d'un emplacement réservé (zone 1AUt du Billou) et la suppression de l'emplacement réservé n°6,
- **modification n°03** approuvée le 16 juin 2011, pour adapter les hauteurs et les gabarits autorisés pour les habitations individuelles en zones Uhb et AUhb.
- **modification n°04** approuvée le 10 octobre 2013 sur les points suivants :
 - **Modification de la partie graphique du règlement** pour classer sept parcelles situées au Nord de la zone de Kerabret, en zone UHb (parcelles actuellement classées en zone 2AU).
 - **Modification et création d'emplacements réservés :**
 - Suppression de l'emplacement réservé n°2 (restructuration du groupe scolaire public).
 - Suppression de l'emplacement réservé n°4 (élargissement de la rue des Bergeronnettes).
 - Suppression de l'emplacement réservé n°6 au Dossen (création d'un espace vert public et d'une aire naturelle de stationnement au Billou).

En juin 2015, la commune a souhaité procéder à une nouvelle modification de son PLU avec 1 seul objet :

- **la suppression de l'Emplacement Réservé n°8 (prévu pour du stationnement dans le secteur du Dossen).**

Ce projet communal de supprimer un emplacement réservé prévu pour du stationnement relève de la procédure de modification simplifiée, **nommée 'modification simplifiée du PLU n°1'**.

En effet, la suppression de cet ER ne rentre pas dans le cadre des 1° (= majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan), 2° (= diminution des possibilités de construire) et 3° (= réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser) de l'article L. 123-13-2 du Code de l'Urbanisme, et n'est donc pas soumise à une procédure de modification avec enquête publique.

Puis en septembre 2015, la commune a de nouveau souhaité procéder à une modification de son PLU avec 2 objets :

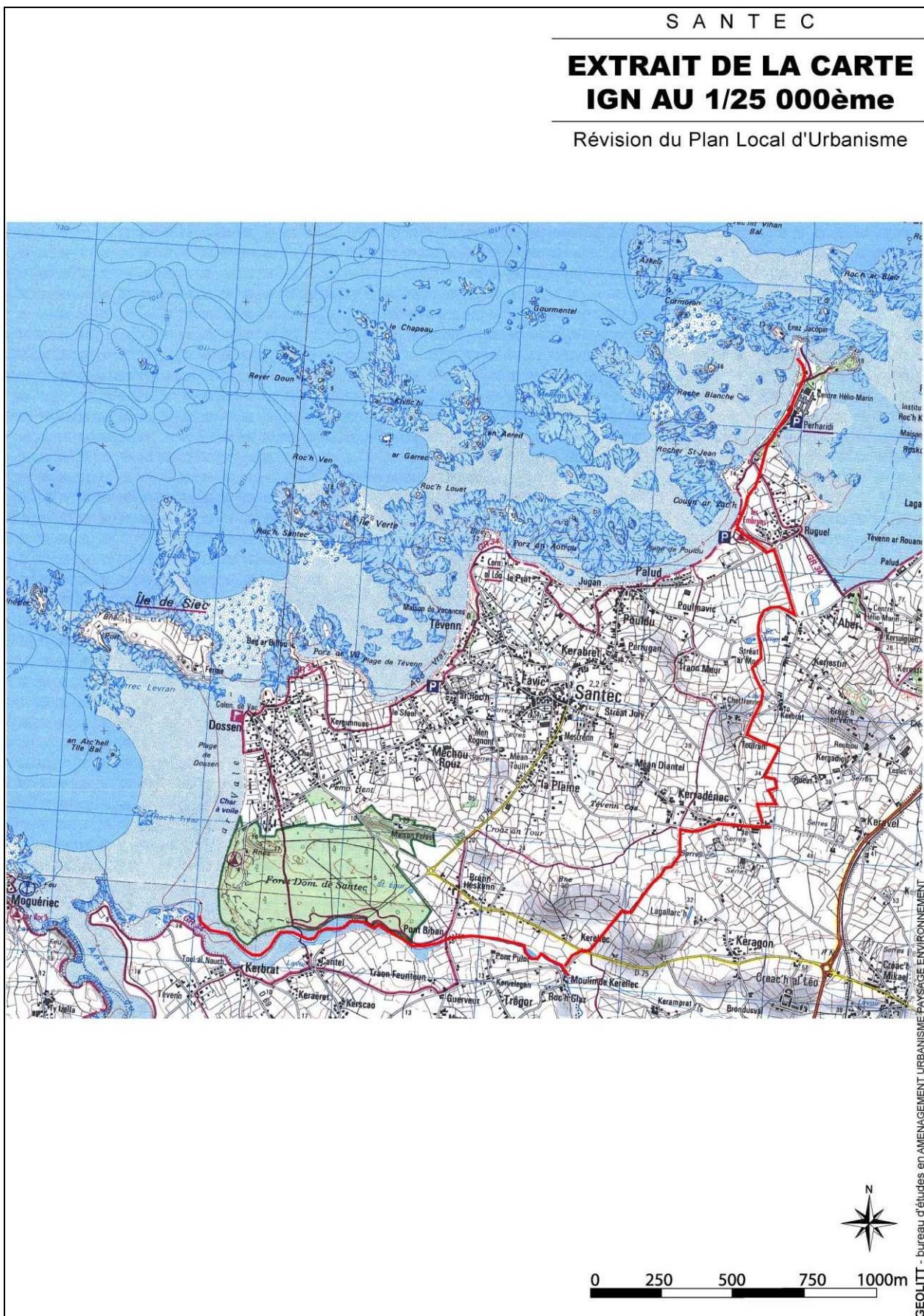
- **la correction d'une erreur matérielle concernant la zone 1AUha du secteur du Favic, qui aurait dû être conservée en zone 2AU ; en effet, un plan non à jour servant d'hypothèse de travail a été inséré par erreur dans le dossier d'approbation de la procédure de modification n°4 du PLU, menée en 2013.**
- **la suppression de l'Emplacement Réservé n°9 (prévu initialement pour la création d'une voie de desserte interquartier), afin de permettre la réalisation du futur lotissement des Bergeronnettes.**

Ces deux objets relèvent d'une procédure de modification simplifiée, nommée 'modification simplifiée du PLU n°2'.

Article L-121-1 du code de l'urbanisme :

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3- L'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".



S A N T E C

EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Source : IGN mission 2000 n° 1038 850



GÉOLITT - bureau d'études en AMÉNAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

2. SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Santec fait partie :

- de l'arrondissement de Morlaix,

- **de la Communauté de Communes du Pays Léonard**, créée le 19 octobre 1994. Elle comprend les communes suivantes :

- Ile de Batz, Mespaul, Plouénan, Plougoulm, Saint-Pol-de-Léon, Santec, Roscoff et Sibiril.

La Communauté de Communes offre plusieurs services :

- MAISON DES SERVICES qui rassemble un grand nombre de services publics pour faciliter les démarches administratives :
 - Pôle emploi (ANPE, Occasionnel Services, Mission Locale, ART...)
 - Pôle formation (AFPA, Gréta...)
 - Pôle social (CAF, CRAMB, Conseil Général, MSA, CPAM...)
 - Pôle logement (Syndicat Mixte PLH, ADIL, Pact Arim...)
 - Pôle économique (Agence du Léon...)
 - Pôle administration (Communauté de Communes, CIRA...)
 -
- MAISON DE L'ENFANCE qui peut accueillir simultanément 40 enfants
- RELAIS ASSISTANTES MATERNELLES, un lieu de rencontre entre les parents et les assistantes maternelles
- ESPACE CREATION ENTREPRISES qui est une pépinière d'entreprises destinée d'abord à accueillir, aider, conseiller et guider les créateurs d'entreprises puis à héberger les nouvelles entreprises pendant leurs premières années.
- CENTRE AQUATIQUE LEONARD, à Saint-Pol-de-Leon
- CYBER-ESPACE
- EQUIPE ENVIRONNEMENTALE : une équipe de 5 personnes s'occupe de l'entretien des sentiers côtiers et de randonnée, du nettoyage des plages, du ramassage des poubelles "Vacances Propres" et de l'entretien du petit patrimoine bâti du territoire intercommunal.. Cette équipe a aussi en charge la mise en valeur de zones littorales particulières (Dunes du Theven en Plougoulm) afin de conserver l'accès au public (touristes, habitants de la communauté de Communes) tout en protégeant ces sites remarquables.
- DECHETS : collecte sélective et déchetterie

- **du Pays de Morlaix** : Santec, par l'intermédiaire de la communauté de communes, est membre du Pays de Morlaix. Il regroupe 60 communes sur une superficie de 1319 km². Il regroupe trois communautés de communes et une Communauté d'Agglomération : la Communauté de Communes de la Baie du Kernic (6 communes), la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau (18 communes), la Communauté de Communes du Pays Léonard (8 communes) et la Communauté d'Agglomération du Pays de Morlaix (28 communes).



- Le SCOT/PLH du Léon

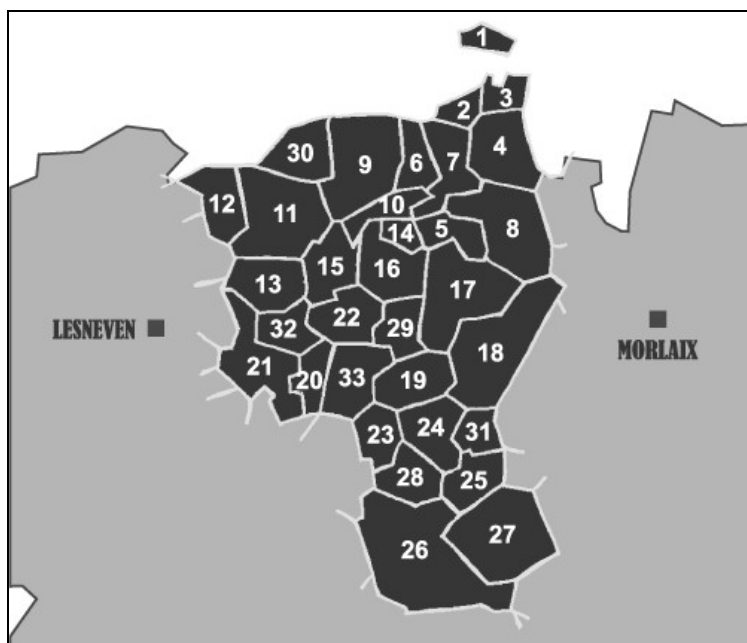
Un Syndicat Mixte a été créé pour le SCOT / PLH du Léon :

Suite à l'entrée en vigueur de la loi solidarité et renouvellement urbain le 13 décembre 2000, le syndicat mixte, en partenariat avec les communautés de communes a délibéré le 15 octobre 2001 pour demander au Préfet d'arrêter le périmètre d'un SCOT sur son territoire. **Ce périmètre, couvrant les 33 communes du syndicat mixte – soit 61 790 hectares - a été défini par arrêté préfectoral en date du 24 mars 2003.** Le SCOT est l'outil de conception et de mise en œuvre de la planification intercommunale. Il définit l'évolution du territoire dans la perspective du développement durable et dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement.

En prévoyant d'élaborer un SCOT, le syndicat mixte a pour ambition de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements. Il entend affirmer sa volonté de maîtriser, dans un souci de développement durable, l'aménagement de son territoire.

Il regroupe les communes suivantes réparties dans 3 communautés de communes : la Communauté de Communes de la Baie du Kernic, la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau et la Communauté de Communes du Pays Léonard.

1 Île de batz	12 Tréfléz	23 Loc Eguiner
2 Santec	13 Lanhouarneau	24 Lampaul Guimiliau
3 Roscoff	14 Trézilidé	25 St Sauveur
4 St Pol de Léon	15 St Vougay	26 Sizun
5 Mespaul	16 Plouzévédé	27 Commana
6 Sibiril	17 Plouvorn	28 Locmélar
7 Plougoulm	18 Guiclan	29 Plougourvest
8 Plouénan	19 Landivisiau	30 Plouescat
9 Cléder	20 St Servais	31 Guimiliau
10 Tréflaouénan	21 Plounéventer	32 Bodilis
11 Plounévez Lochrist	22 Plougar	33 St Derrien



3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Située au cœur du Haut-Léon, Santec est une commune littorale d'une superficie relativement modeste de 806 ha.

Elle est limitée par la Manche au Nord et à l'Ouest, par les communes de Roscoff et Saint-Pol-de-Léon à l'Est et par la commune de Plougoulm au Sud.

Le bourg de Santec se trouve seulement à 6 kilomètres de Roscoff ainsi qu'à 6 km de Saint-Pol-de-Léon.

4. RAPPELS HISTORIQUES

Origine du nom

L'origine du nom « Santec » peut être attribuée à 2 versions différentes. Selon la première version, Santec viendrait du breton "Sant" (saint) et Ec ou Tec de Decamus, disciple de Saint Paul-Aurélien. Selon la seconde version, Santec pourrait vouloir dire « Petit Saint ». Santeg est aujourd'hui le nom breton de Santec.

Le territoire de Santec dépendait autrefois de l'ancienne paroisse de Saint-Pierre (aujourd'hui en Saint-Pol-de-Léon). Santec est érigé en trêve de Saint-Pierre (du-Minihy) en 1624 et dépend de l'ancien évêché de Léon. Santec ne devient commune qu'en 1920 (par un démembrement de Roscoff et de Saint-Pol-de-Léon).

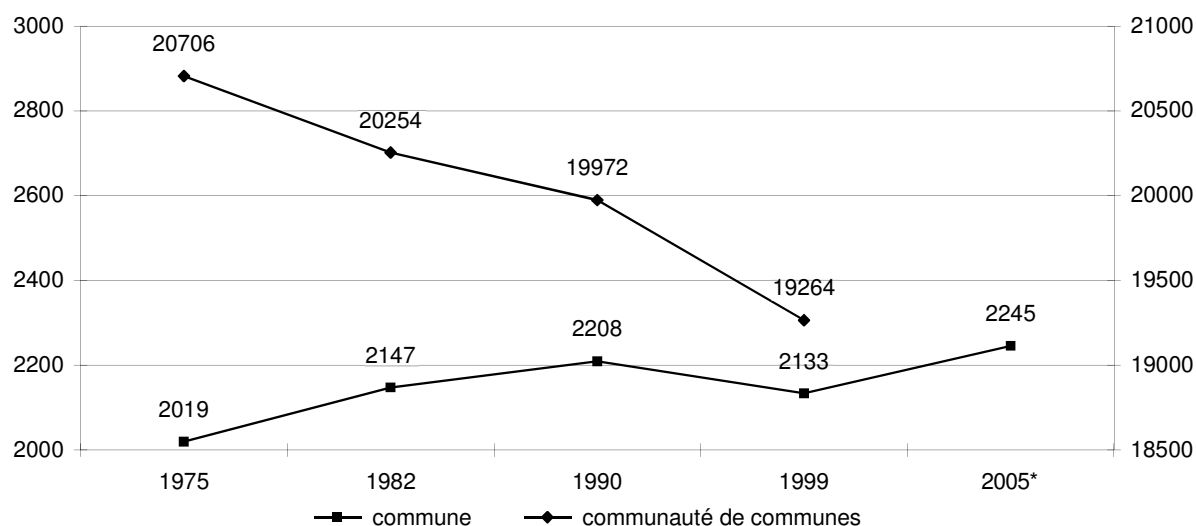
On trouve l'appellation Santeg (en 1542).

1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

1. 1. LA POPULATION

1.1.1. UNE CROISSANCE CONTINUE DE LA POPULATION

Evolution de la population (sans doubles comptes) de 1975 à 2005*



Source : INSEE

recensement complémentaire INSEE 2005

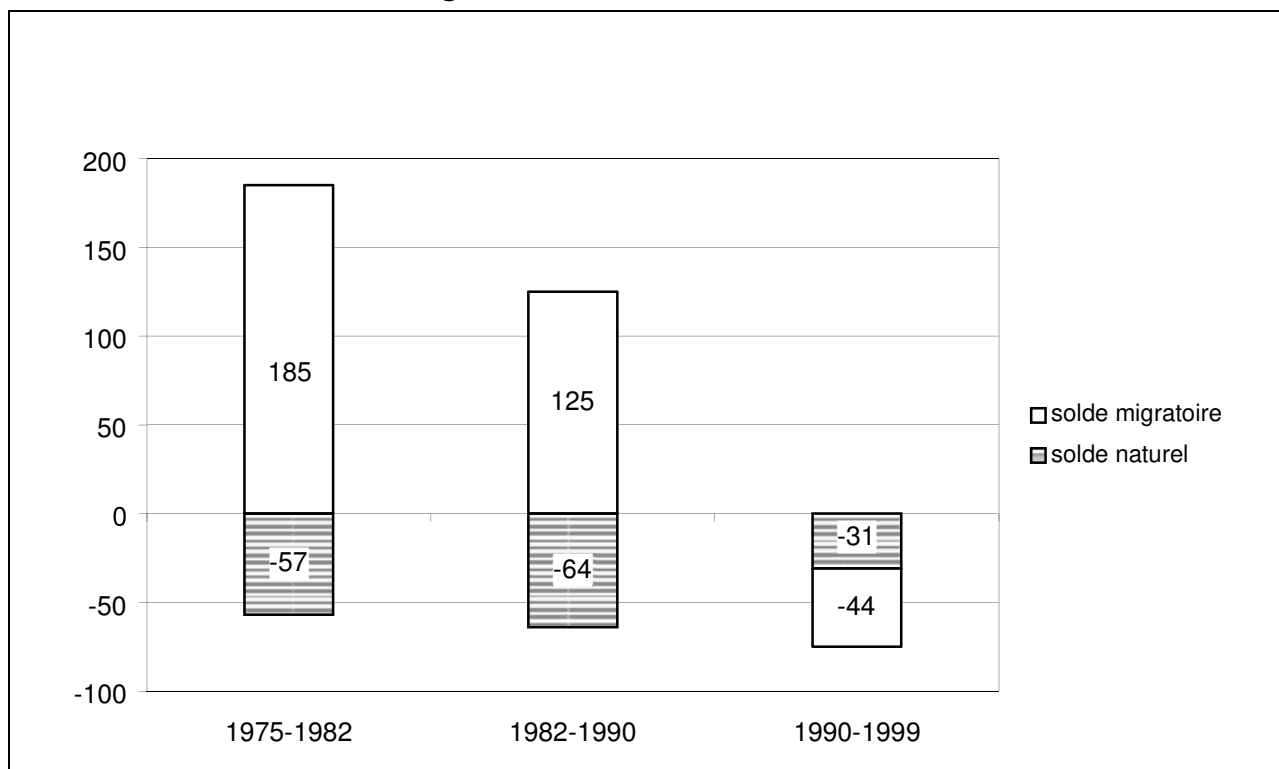
En 2005, la population de Santec compte 2245 habitants sur un territoire de 806 hectares soit une densité de 278 habitants au km².

La population est en nette augmentation par rapport au recensement précédent de 1999 avec un gain de 112 habitants.

Depuis 1975, la population de Santec augmente de manière conséquente (de 50 à 128 habitants supplémentaires entre chaque période), si l'on excepte la période 1990-1999, où la population baisse significativement (-3,40%).

En 30 ans (depuis 1975) la commune a gagné 226 habitants, ce qui correspond à un taux d'évolution annuel moyen de 0,34. Cette augmentation de la population s'explique notamment par la proximité de l'agglomération de Saint Pol de Léon / Roscoff.

La Communauté de Communes du Pays Léonard connaît, en revanche, un déclin démographique continu depuis 1975 et qui tend à s'accroître en fin de période (décroissance globale de -3,55% entre 1990 et 1999). Entre 1990 et 1999, à l'exception de Saint-Pol de Léon et de Plouénan, toutes les communes membres de la structure communautaire sont concernées par la baisse de la population.

Evolution du solde naturel et migratoire entre 1975 et 1999

Source : INSEE

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès

Le solde migratoire est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs

Le solde naturel est négatif sur toute la période étudiée, mais tend à s'améliorer entre 1990 et 1999. Hormis la période 1990-1999, il est compensé par un solde migratoire très positif, qui explique la croissance démographique observée jusqu'en 1990. L'augmentation de la population est donc en partie liée à l'arrivée de population nouvelle.

Entre 1990 et 1999, le solde migratoire s'effondre ; comme il est associé à un solde naturel également négatif, ceci explique la baisse de la population.

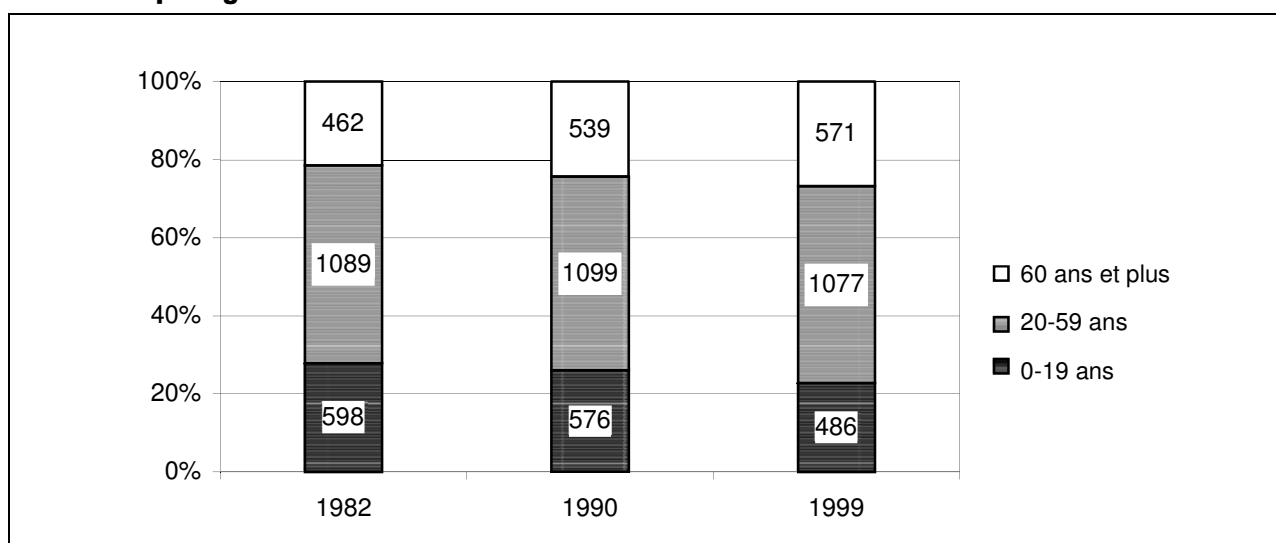
Les chiffres INSEE pour la période 1999-2005 ne sont pas disponibles ; la croissance de la population entre 1999 et 2005 indique que le solde migratoire est redevenu positif, voire peut-être également le solde naturel.

Taux de variation annuel moyen entre le solde migratoire et le solde naturel.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Santec	0,88%	0,35%	-0,38%
Communauté de communes	-0,32%	-0,18%	-0,40%

1.1.2. VERS UN RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ?

Structure par âge de 1982 à 1999



Source : INSEE

Les effectifs des jeunes de moins de 20 ans ont diminué de plus de 18% lors entre 1982 et 1999. Leur représentativité dans la population totale ne cesse de baisser.

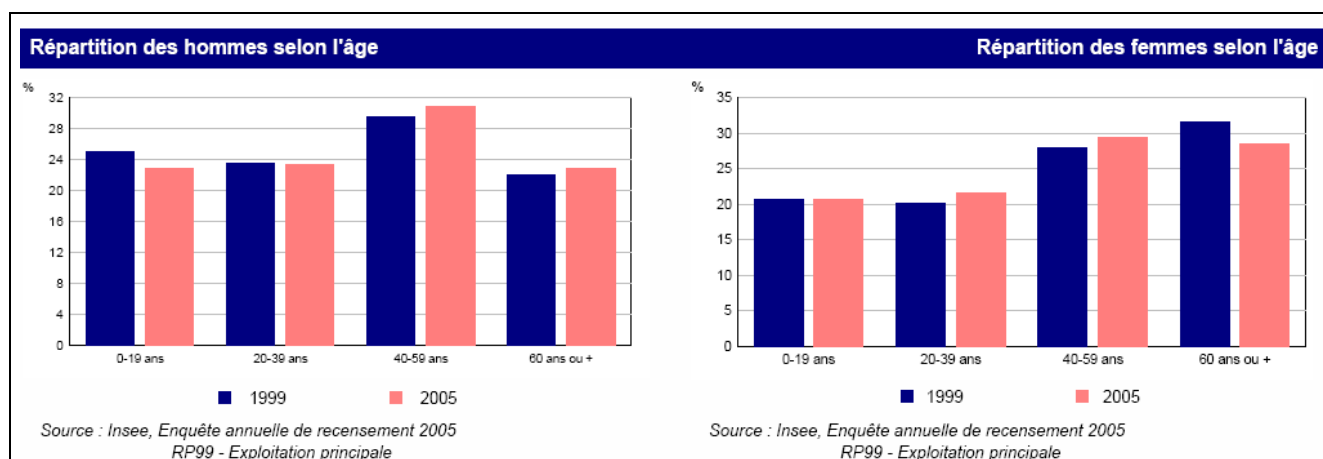
Les effectifs des personnes entre 20 et 59 ans sont relativement stables, mais leur part diminue sensiblement.

En revanche, le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans a augmenté de 23% en 25 ans, ce qui montre un net vieillissement de la population communale.

En 1999, la part des personnes de moins de 20 ans sur Santec (22,7%) est équivalente aux moyennes de la communauté de communes du Pays Léonard (22,2%), et légèrement inférieure à celles du département (23,6%). La proportion des personnes âgées de 20 à 59 ans est de 50% à Santec contre 47,9% dans la communauté de communes.

La part des personnes de plus de 60 ans est plus faible sur Santec (26,7%) qu'au sein de la communauté de communes du Pays Léonard (29,8%), mais si l'on compare avec le département (24,6%), Santec a une population un peu plus âgée.

Evolution de la population depuis 1999



En 2005, on constate une baisse relative de la part des jeunes de moins de 20 ans.

La part des + de 60 ans diminue également légèrement. En contrepartie, on assiste à une bonne progression de la part des 20 à 59 ans, en particulier les 40 à 59 ans. Il semblerait donc que l'on assiste à un renouvellement de la population, correspondant aux tranches d'âges actives.

Indice de jeunesse de 1975 à 1999

	1975	1982	1990	1999
Santec	1,13	1,29	1,06	0,85
CdC du Pays Léonard	-	1,06	0,89	0,74
Finistère	1,5	1,4	1,1	0,9

Source : INSEE

L'indice de jeunesse renseigne sur le phénomène de vieillissement ou de rajeunissement de la population. Il est de 1 lorsque le nombre d'enfants et d'adolescents est égal à celui des personnes âgées de plus de 60 ans. Il est inférieur à 1 quand les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

En 1999, l'étude des indices de jeunesse confirme le fait que la population de Santec vieillit (excepté entre 1975 et 1982), mais de façon moins importante que sur le reste de la communauté de communes. En 1999, la commune a un indice équivalent à la moyenne départementale. Elle compte 6 jeunes de moins de 20 ans pour 7 personnes de plus de 60 ans.

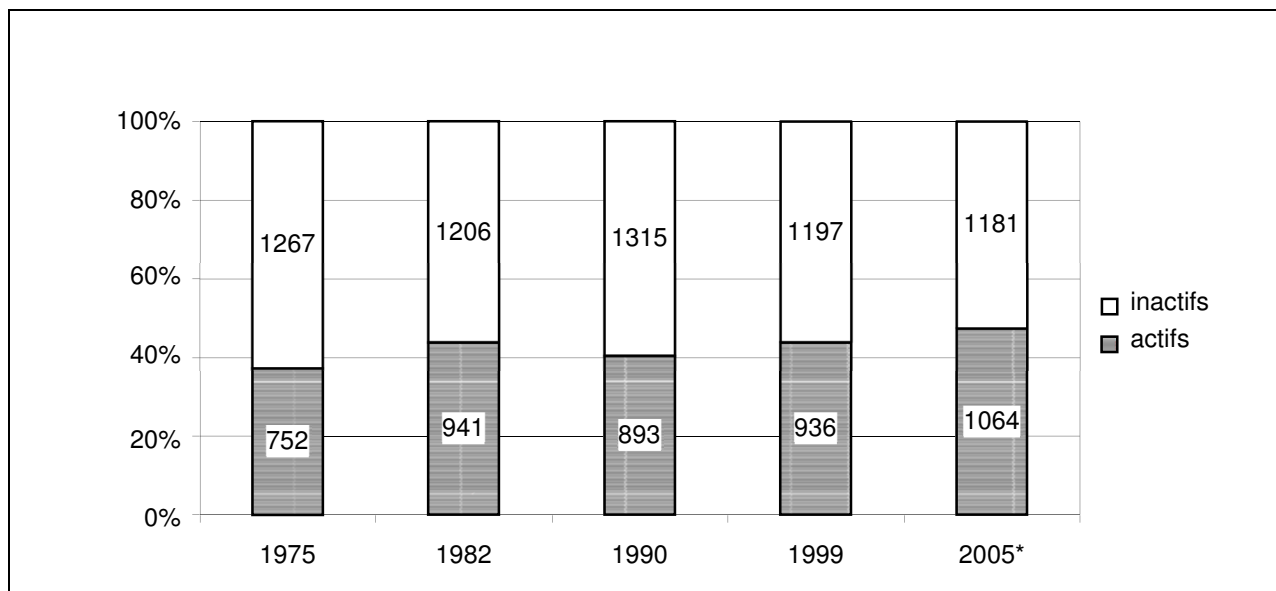
A RETENIR

- Hormis la période 1990-1999, la population de Santec a globalement augmenté entre 1968 et 2005, alors que la population du territoire du SCOT-PLH du Léon a globalement une tendance à la baisse depuis 1975.
- Le solde naturel est négatif sur toute la période. Le solde migratoire, très positif jusqu'en 1990 chute entre 1990 et 1999, et redevient excédentaire entre 1999 et 2005.
- Entre 1999 et 2005, la population est de nouveau en augmentation, ce qui assure le renouvellement de la population.
- Santec s'avère être un territoire littoral attractif, qui attire de nouveaux ménages.

1. 2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES

1.2.1. UNE POPULATION ACTIVE DYNAMIQUE

Taux d'activité des résidents de 1975 à 2005*



Source : INSEE

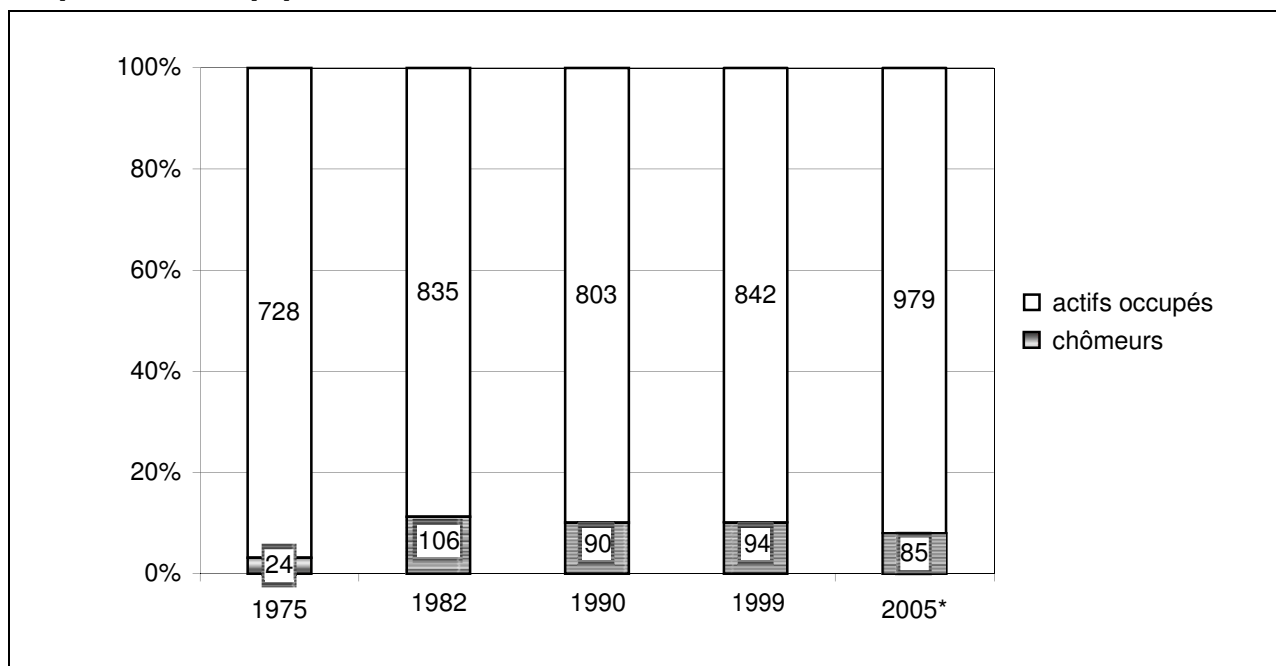
* recensement complémentaire INSEE 2005

La population active est passée de 752 personnes en 1975 à 1064 en 2005. Cette hausse de 41,50% du nombre d'actifs confirme que les habitants sont des personnes en âge de travailler.

Le taux d'activité a très fortement augmenté (hormis la période 1982-1990), passant de 37% en 1975 à plus de 47% en 2005. Entre 1999 et 2005, la commune gagne même 128 actifs supplémentaires, soit une progression globale de 13,68%.

Le nombre d'inactifs a baissé de façon significative depuis 1990 (-134 personnes).

Compte tenu du phénomène de vieillissement de la population de Santec (= proportion de plus en plus importante de retraités), et de la forte croissance démographique constatée sur cette même période (avec une nette augmentation des tranches d'âge de 20 à 59 ans) **ceci démontre que les familles venant s'installer sur la commune sont composées de personnes essentiellement actives.**

Répartition de la population active de 1975 à 2005***Source : INSEE***** recensement complémentaire INSEE 2005**

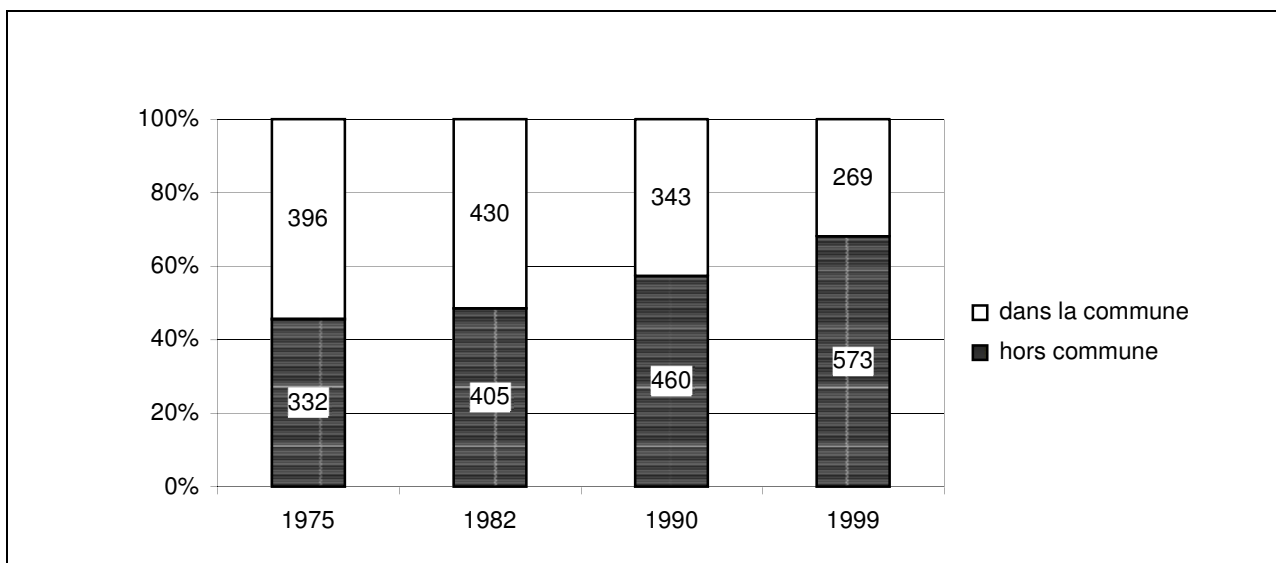
Le taux de chômage sur la commune baisse depuis 1982 (et en particulier entre 1999 où il perd 2 points) et passe de 11,3% à 8% en 2005.

En 2005, en comparaison, il est inférieur aux valeurs de la Bretagne (9,6).

A l'échelle du territoire du SCOT-PLH du Léon, de 1983 à 1999, le premier constat est une baisse du taux d'activité (62,9 %) accompagnée d'une importante hausse du chômage (+38,7%) ; toutefois, entre 1990 et 1999 le taux d'activité a légèrement remonté (+1,2%) tandis que le taux de chômage a baissé (- 0,62%) passant à 9,5% ce qui est dans la moyenne nationale.

1.2.2. DES ACTIFS TRAVAILLANT DE PLUS EN PLUS HORS COMMUNE

Lieu de travail des habitants de 1975 à 1999



Source : INSEE

Les actifs travaillant dans la commune sont en constante diminution : en 1999, 32% des actifs travaillent à Santec alors que la proportion était de 54% en 1975.

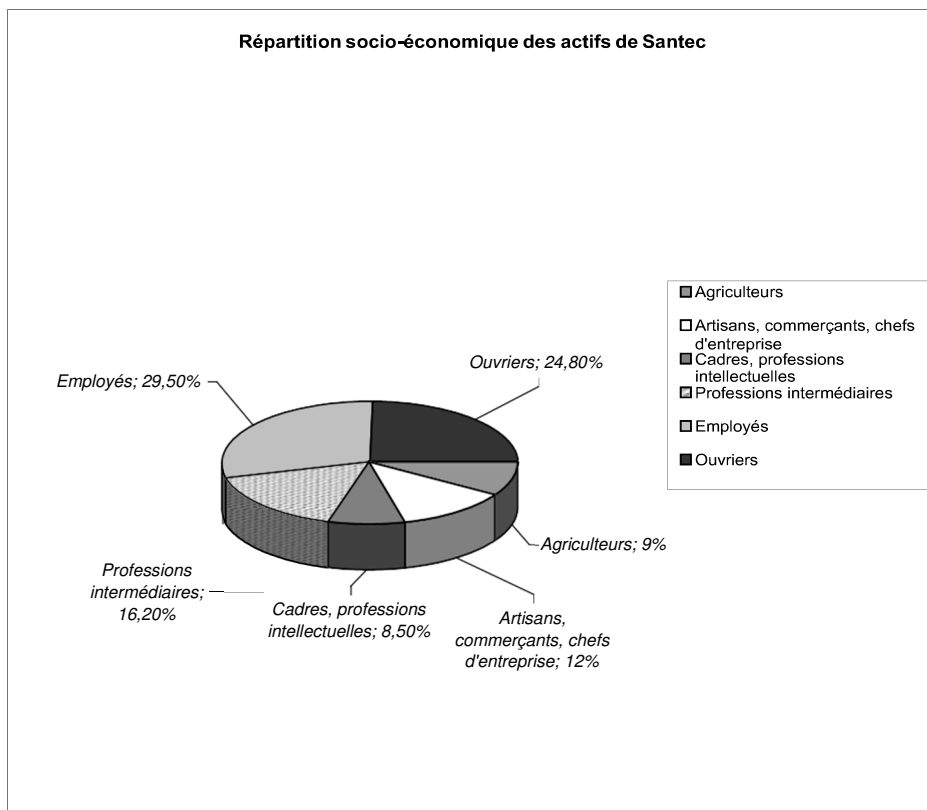
Cette baisse a plusieurs facteurs, notamment :

- de plus en plus de jeunes font des études qui les mènent à des emplois plus spécialisés ne pouvant s'exercer en commune rurale
- l'attractivité des pôles d'emploi de Roscoff et Morlaix, situées respectivement à 7km et 25km de Santec.

A l'échelle du territoire du SCOT-PLH du Léon, en 1999 seuls 46,8% des actifs travaillaient dans leur commune de résidence, contre 72,5% en 1990.

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Léonard, 77% des actifs vivent et travaillent sur leur communauté de communes.

■ Répartition socio-économique des actifs



Source : www.linernaute.com

En 1999, la quasi-majorité des actifs de la commune appartient à la catégorie des employés et ouvriers. La profession agricole est encore bien présente sur la commune avec 9% des actifs dans le secteur professionnel. Les commerçants, artisans et chefs d'entreprise sont également bien représentés avec 12% des actifs.

A RETENIR

- Malgré le phénomène de vieillissement de la population, le taux d'activité augmente grâce à l'arrivée de familles : il est de 47% en 2005.
- Le taux de chômage est moyen : 8% en 2005 contre 9,6% en Bretagne.
- Une part croissante de la population active exerce un travail hors de la commune : 68% en 1999.
- En 1999, à l'échelle du territoire du SCOT-PLH du Léon seuls 46,8% des actifs travaillent dans leur commune de résidence. Pour le Pays léonard, 77% des actifs vivent et travaillent sur la communauté, grâce aux pôles d'emplois de Saint Pol de Léon et de Roscoff.

1.2.3. UN SECTEUR PROFESSIONNEL DIVERSIFIÉ

UNE AGRICULTURE LEGUMIERE QUI A FORTEMENT DIMINUE

(Source : Recensement agricole 2000 et Diagnostic Agricole ADASEA 2004)

L'agriculture est encore très présente sur Santec, comme en témoignent les chiffres : la commune comptait encore 48 exploitations en activité en 2004.

La superficie agricole utilisée (SAU) sur le territoire municipal représente 45% de la superficie communale, soit 367 ha en 2000 (chiffres maintenus en 2007 selon le diagnostic agricole ADASEA). Cette superficie inclue les surfaces cultivées par des exploitants d'autres communes. En 2004, la superficie totale exploitée par les agriculteurs de la commune est de 540 ha et inclue les terres agricoles exploitées dans les communes autres que Santec.

Un territoire agricole relativement uniforme

Evolution du nombre d'exploitations, de leur taille et de la Surface Agricole Utilisée

	1979	1988	2000	2004
Nombre d'exploitations	137	127	53	48
Nombre d'exploitants ou de co-exploitants	114	108	57	81
Pourcentage d'exploitations de plus de 35 ha	0%	0%	confidentiel	2%
Surface Agricole Utilisée des exploitations en ha (y compris hors de la commune)	524	581	503	540

Source : Recensement agricole 2000 et Diagnostic Agricole ADASEA 2004

Le secteur agricole connaît à Santec une diminution du nombre d'exploitations (de 65% depuis 1979), comme ce qui est observé au plan national.

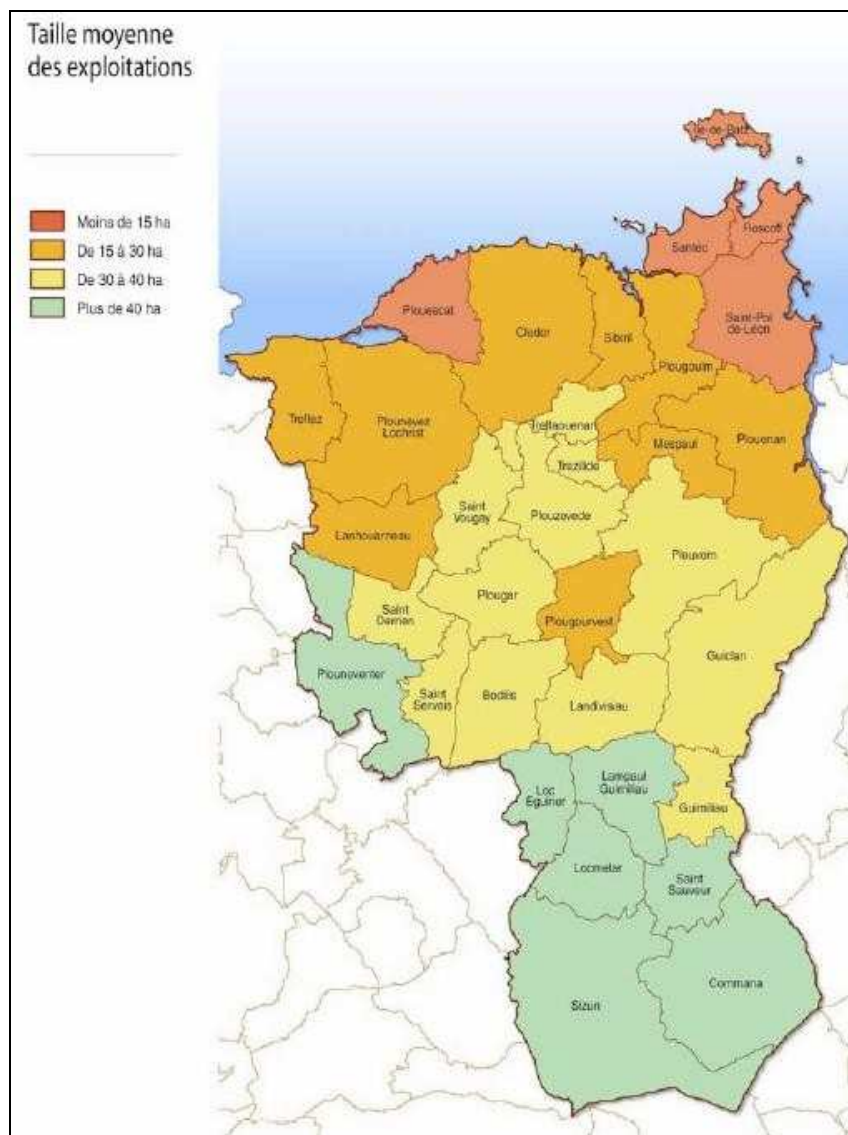
Le nombre d'exploitations baisse très nettement jusqu'en 2004 (disparition de 65% des exploitations depuis 1979) et devrait continuer à baisser les prochaines années. D'ici 2009, selon le diagnostic agricole établi par l'ADASEA, 8 exploitations devraient disparaître (16 cessations d'activité et 8 reprises (dont 1 installation de tiers)), soit une baisse du nombre d'exploitations de 17%.

La Surface Utilisée est relativement stable depuis 1979. Compte tenu de la diminution du nombre d'exploitations, la SAU moyenne a augmenté et équivaut à 11 ha en 2004. Il n'existe qu'une exploitation qui utilise plus de 35 ha. Ces valeurs sont très en dessous des valeurs départementales (35,5 hectares) et s'expliquent essentiellement par l'activité de maraîchage, très présente sur la commune. En effet, ce type d'agriculture pratiqué sur Santec correspond à une activité qui demande des surfaces beaucoup moins importantes que les productions conventionnelles d'élevage et cultures céréalières.

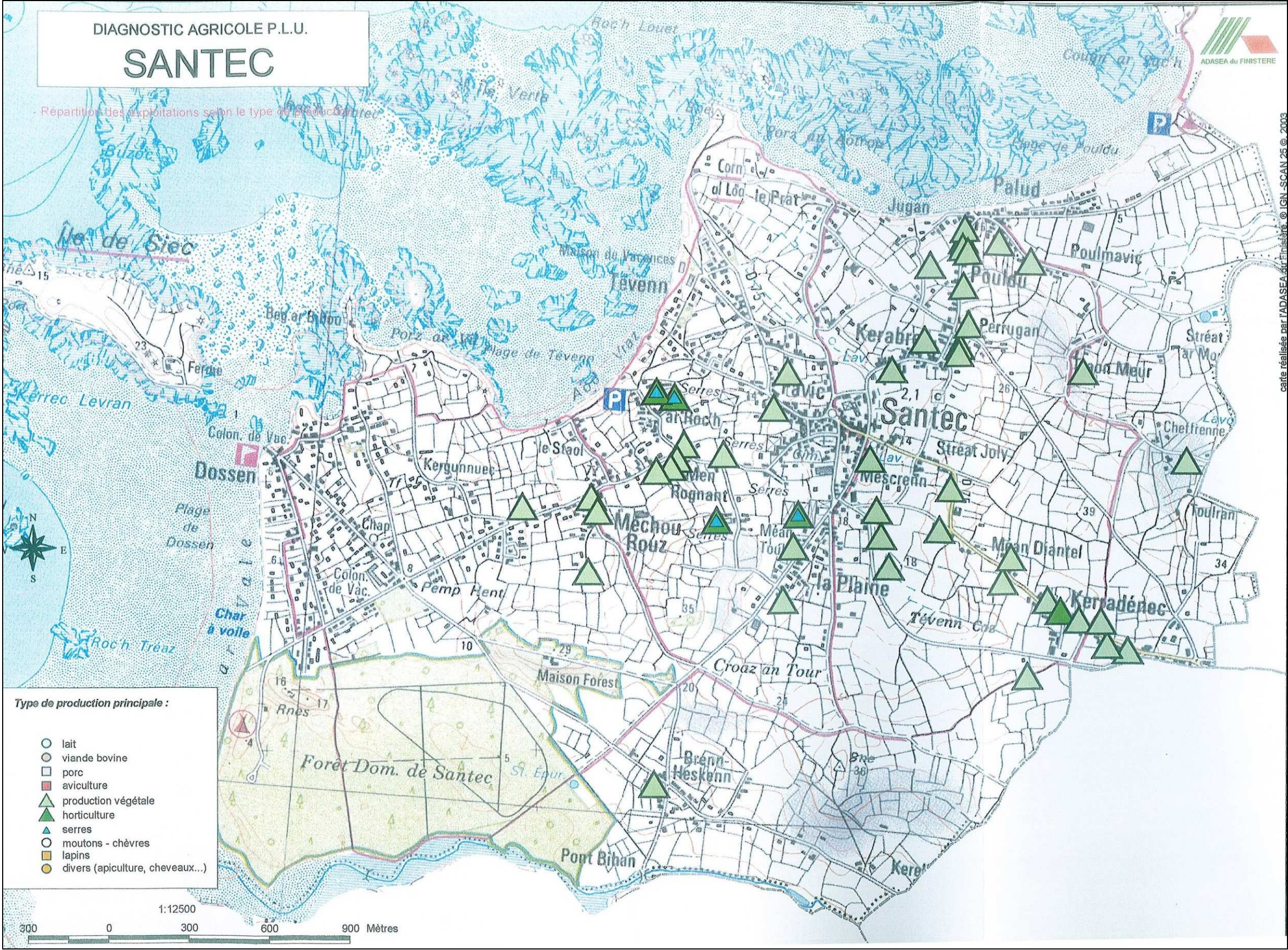
L'agriculture de la commune est tournée exclusivement vers le maraîchage.

- En 2004, 495 hectares sont alloués à ce type de production (soit 91,7% de la SAU des exploitations). 22 hectares sont consacrés à l'horticulture et 23 hectares sont consacrés aux cultures céréalières.

L'âge moyen des chefs d'exploitations est égal à 47 ans. 30% des exploitants ont plus de 55 ans en 2004. Seulement 16% ont moins de 35 ans. Près de 40% de la profession travaille en GAEC.



Source : SCE, 2005, élaboration du SCOT-PLH du Léon



DES ACTIVITES LIEES A LA MER PEU PRESENTES SUR LA COMMUNE

(données de fin 2006)

La commune compte : 1 marin pêcheur professionnel, 1 mareyeur, 1 affréteur.

UN TISSU D'ENTREPRISES ARTISANALES DIVERSIFIE

(données de fin 2006)

- 2 entrepreneurs de bâtiments, (2 maçons),
- 1 entrepreneur en manutention, levage,
- 7 artisans (plombier chauffagiste, couvreur, menuisiers, peintre, électricien, revêtement de sols),
- 3 entreprises d'horticulture,
- 2 paysagistes,
- 1 grossiste,
- 4 expéditeurs (transporteurs, affréteurs),
- 2 entreprises de filets,
- 1 garagiste,
- 1 entreprise de vente de bateaux et d'accastillage.

La plupart des entreprises sont situées sur les zones d'activités de Brenesquen et Keradenne.

UNE OFFRE RICHE EN COMMERCE DE PROXIMITE

(données de fin 2006)

- 1 supermarché,
- 1 boulangerie-pâtisserie,
- 1 bar-tabac-journaux,
- 1 bar-tabac,
- 1 bar,
- 1 bar-discothèque,
- 4 restaurants-crêperie- bar.

DE NOMBREUX SERVICES

(données de fin 2006)

- 1 taxi,
- 1 créateur de sites internet et logos,
- 1 médecin,
- 1 ostéopathe,
- 1 kinésithérapeute,
- 1 dentiste,
- 3 coiffeurs (dont 1 à domicile),
- 4 infirmiers / infirmières,
- 1 pharmacie.

Les services accessibles à la population sont relativement importants et couvrent les besoins essentiels des habitants. Ces activités se concentrent essentiellement dans le bourg.
Les élus aimeraient également conforter les commerces et services de Théven.

DES INFRASTRUCTURES TOURISTIQUES ASSEZ DEVELOPPEES

(données de fin 2006)

La commune dispose d'une offre touristique importante :

- 1 camping municipal au Dossen
- 1 camping au Pouldu
- 1 centre colonie de vacances : Saint Erwan au Théven
- 1 gîte de France
- 45 locations meublées
- 9 chambres chez l'habitant
- 1 centre 'Nature Bon Vent' d'initiation à l'environnement
- 1 aire de camping-car

En ce qui concerne l'hébergement, l'offre de la commune est importante, malgré une absence de structure hôtelière.

De nombreuses possibilités de découverte ou de pratiques sportives liées au littoral sont accessibles notamment avec le Club de char à voile et de glisse de Santec, le centre Nature Bon Vent (kayak, char à voile, surf, bodyboard, VTT, découverte du milieu marin, initiation à l'environnement). Un centre de plongée se situe au niveau du camping à Perharidy.

Outre le fait d'être à proximité des plages, elle dispose d'un circuit de randonnée pédestre et est longée par le GR 34, circuit de grande randonnée.

A RETENIR

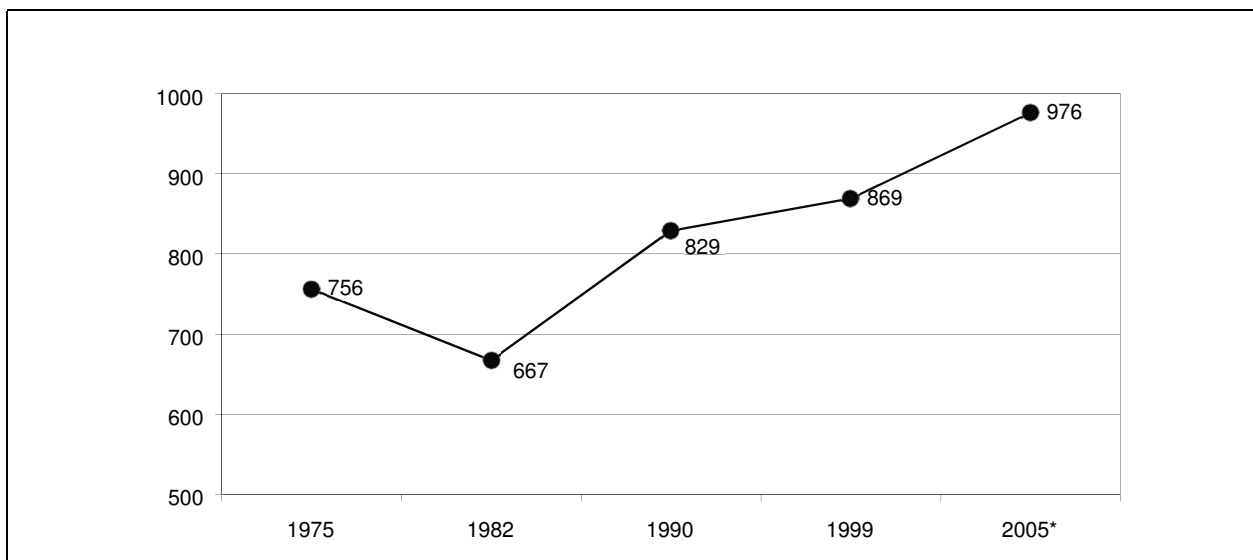
- **L'activité de maraîchage est très présente sur la commune, ce qui explique la petite taille de la SAU moyenne (11 hectares).**
- **8 exploitations devraient disparaître d'ici 2009 selon le diagnostic établi par l'ADASEA**
- **L'offre commerciale de Santec permet de répondre aux besoins de première nécessité des habitants.**
- **Le tourisme est bien développé, en raison de la qualité du littoral, et de la diversité des structures d'accueil.**

1. 3. L'HABITAT

1.3.1. UN NOMBRE DE MENAGES EN AUGMENTATION

On considère qu'un ménage est égal à une résidence principale et que par conséquent, toute variation des ménages se traduit automatiquement par une évolution de l'occupation des logements.

Nombre de résidences principales de 1975 à 2005*



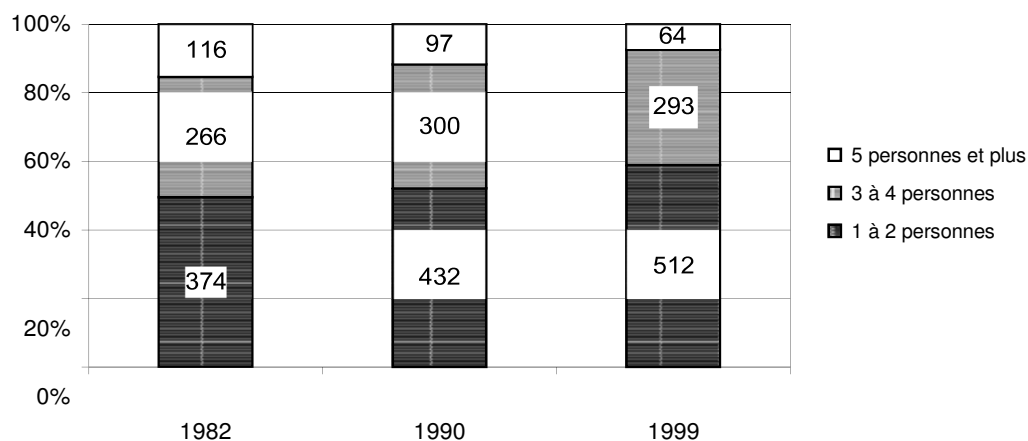
Source : INSEE

* recensement complémentaire INSEE 2005

Le nombre de ménages est en progression sensible depuis 1982. Entre 1982 et 1999, le nombre de résidences principales a augmenté de 30% (contre 18,5% dans le département), ce qui montre une attractivité importante de la commune. La tendance s'amplifie lors la dernière période intercensitaire avec 107 nouveaux ménages, soit une augmentation de 12,3% du parc de résidences principales.

La réduction de la taille des ménages

Evolution de la taille des ménages de 1975 à 1999



Source : INSEE

Depuis 1982, la taille moyenne des ménages (2,8) est en baisse notable. En 1999, elle est de 2,45 personnes par ménage, ce qui représente une moyenne supérieure à celle de la communauté de communes (2,3) et à celle du département (2,3).

Cependant en 1999, près de 59% des ménages sont constitués de 1 ou 2 personnes.

Plusieurs facteurs peuvent l'expliquer :

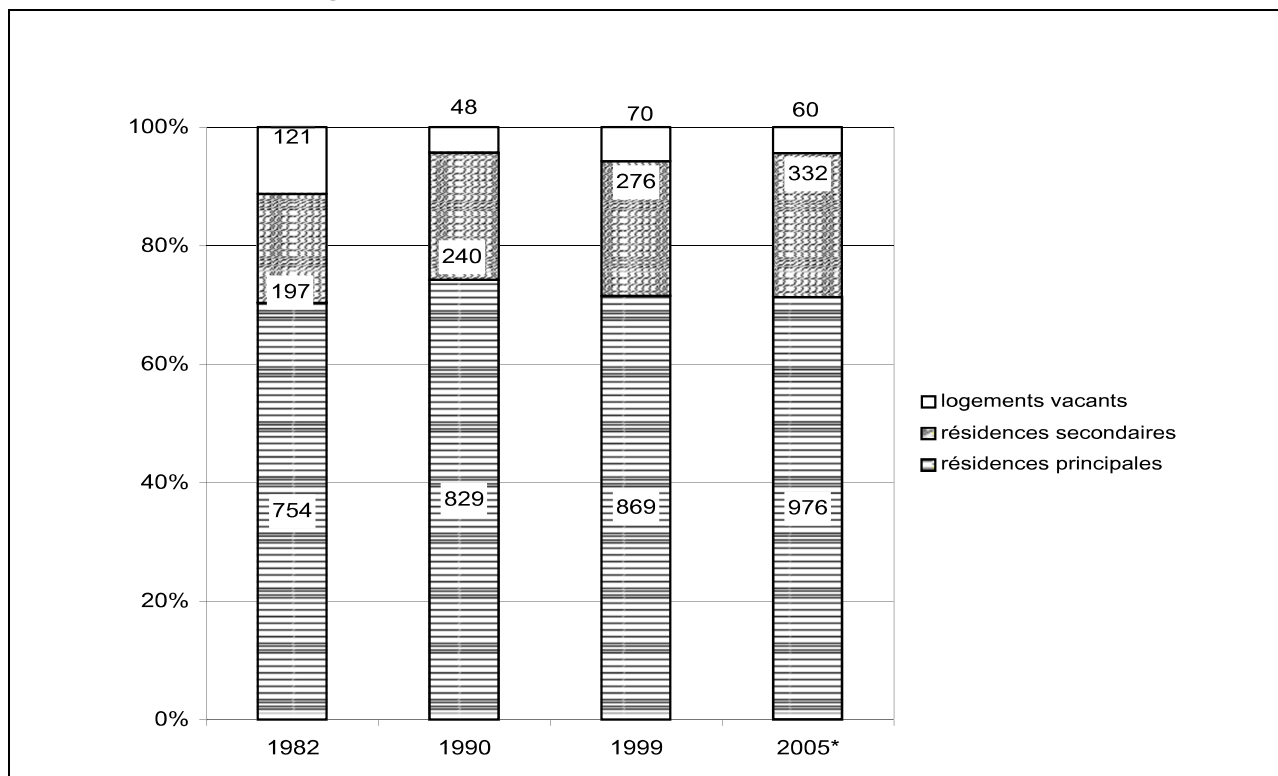
- nombre de personnes âgées en augmentation,
- de plus en plus de familles monoparentales,
- décohabitation des jeunes,
- les familles nombreuses ne sont plus «à la mode».

De plus, les données collectées sur l'ensemble des communes du Syndicat Mixte élaboré dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale du Léon précisent que la taille des ménages sur l'ensemble du territoire des communautés de communes de la Baie du Kernic, du Pays Léonard et du Pays de Landivisiau a sensiblement diminué depuis 1982. Le plus grand nombre de ménage est celui constitué de 2 personnes. Les ménages constitués de 3 à 4 personnes ne représentent que un tiers de la population totale des ménages.

1.3.2. UNE COMMUNE RESIDENTIELLE

UN PARC DE LOGEMENT EN AUGMENTATION

Evolution du parc de logements de 1982 à 2005*



Source : INSEE

En 2005, Santec compte 1368 logements. Entre 1999 et 2005, la commune a gagné, en valeur absolue, 153 logements, soit une forte progression du parc du logement (près de 12%).

Les résidences principales représentent 71,3% du parc immobilier total. Si l'on excepte 1990, bien que leur nombre ait fortement augmenté, leur part est stable.

Les résidences secondaires représentent 24,3% du parc en 2005.

La proportion des résidences secondaires par rapport au total des logements est importante grâce à l'attrait touristique de la côte. Leur nombre et leur part ne cessent d'augmenter. Ce taux est largement supérieur aux taux départemental (12,4% en 1999) et est également supérieur au taux communautaire.

Au sein même de la Communauté de Communes du Pays Léonard, le taux de résidences secondaires est très contrasté (en moyenne : 13,7% sur l'ensemble du territoire du SCOT). Les communes littorales et touristiques dont font partie Santec, Batz, ou Roscoff enregistrent les valeurs les plus élevées (taux supérieurs à 24%), alors que les communes situées en dehors de l'axe littoral ont des valeurs inférieures à 10%. Au sein du Pays du Léon, c'est dans ces communes que la croissance des résidences a été la plus forte entre 1990 et 1999 (progression du nombre de résidences secondaires de 29% pour la communauté de communes contre 17% pour le Pays du Léon et 6% pour le finistère.)

Le taux de **logements vacants**, est lui aussi **faible** : 5,76% du parc de logements en 1999 (5,9% sur l'ensemble du territoire du SCOT-PLH du Léon). Il a chuté à 4,4% du parc de logements en 2005, **ce qui montre que la pression immobilière est forte**.

Résidences principales par type d'immeuble en 1999

	maisons individuelles	logements collectifs	autres
Santec	97,20%	1,50%	1,30%
Communauté de Communes	84,60%	13,10%	2,30%

Source : INSEE

Les résidences principales sont aujourd'hui représentées à plus de 97% sous forme de maisons individuelles.

Le poids des logements collectifs est très faible avec seulement 1,5% du total des résidences principales. Ces proportions ne reflètent ni les données de la communauté de communes, ni celles du département (respectivement 13% et 21% de logements collectifs).

Ceci s'explique notamment par le fait que Santec est une commune littorale relativement éloignée d'une grande agglomération.

DES LOGEMENTS GRANDS ET CONFORTABLES

En 1999, le parc de résidences principales est bien diversifié : 80,4% sont de grande taille : 4 pièces et plus, et 6,7% de petite taille : 1 ou 2 pièces. Les logements de taille moyenne sont bien représentés également avec 12,9% du parc.

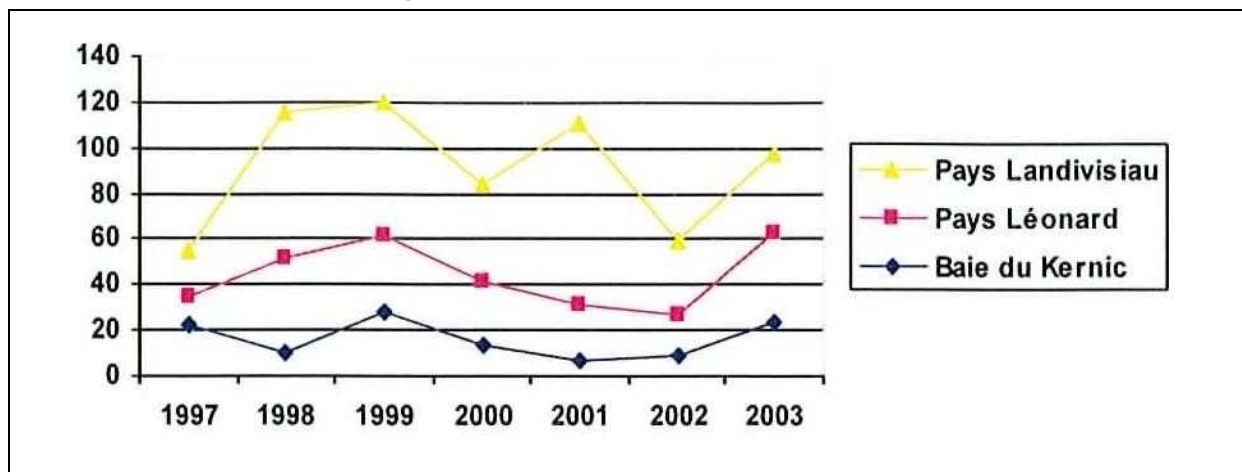
EN 2005, seulement 3% des résidences principales n'ont pas de confort sanitaire (sans baignoire ou douche et sans WC). Mais 29,9% des logements (RP) datent d'avant 1949, ce qui témoigne tout de même d'une bonne mise en valeur du bâti ancien, assez largement rénové.

LES LOGEMENTS LOCATIFS

La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 81,5% des ménages possède une résidence principale en 2005. Les locations représentent environ 15,9% des résidences principales en 1999 (soit 155 logements), ce qui reste inférieur au taux départemental (29,7% en 1999).

La Communauté de Communes de du Pays Léonard connaît une hausse de la construction neuve en locatif depuis 2003 (effet « De Robien »). Cette tendance est également visible sur l'ensemble du Pays du Léon.

Construction neuve en locatif y compris HLM



Source : SCOT-PLH du Léon

La demande locative enregistrée sur les 33 communes du territoire du SCOT-PLH du Léon émane essentiellement de personnes seules ou de couples, qui recherchent prioritairement des logements individuels et de taille moyenne (T3-T4).

Il est noter que le nombre de demandeurs de plus de 60 ans est en nette augmentation, ce qui nécessitera de prévoir des logements adaptés.

LES LOGEMENTS SOCIAUX

La commune possède 32 logements sociaux, ils représentent 3,7% des résidences principales.

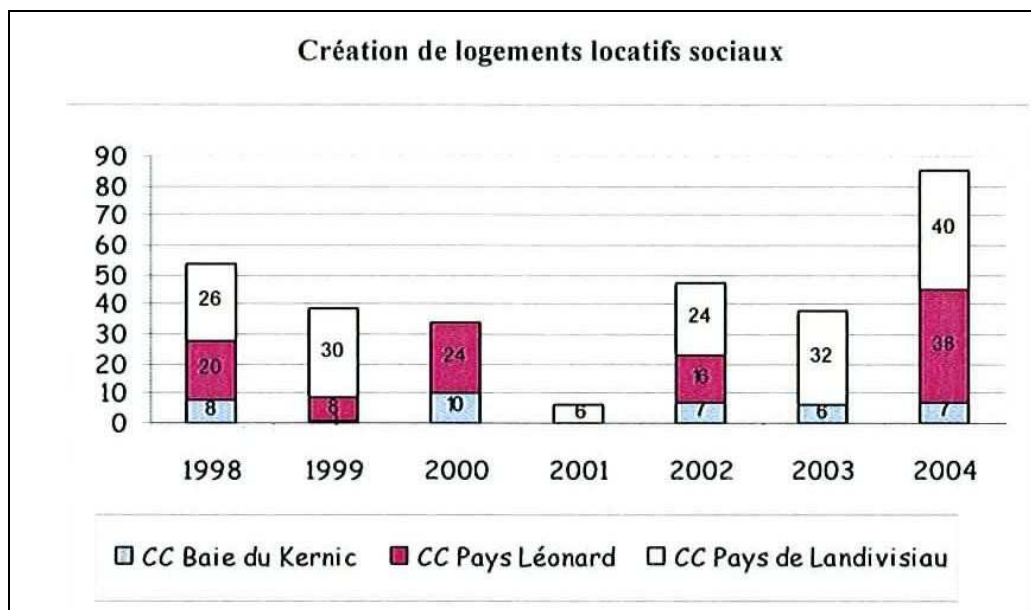
A l'échelle du territoire du SCOT-PLH du Léon, il y a un manque avéré en logements locatifs ; les demandes émanent principalement de jeunes ménages ou de personnes âgées, à la recherche de T3 et T4.

Déficitaire sur le secteur nord, le parc social s'est largement développé depuis 1995. Le syndicat mixte pour le SCOT et le PLH du Léon a défini et financé des programmes qui ont permis d'augmenter le taux

moyen des logements sociaux notamment pour la communauté de communes du Pays Léonard (26,8 ‰).

La construction de logements sociaux sur la Communauté de Communes est relativement forte (106 logements en 14 ans) comparée à l'ensemble du Pays du Léon : 38 logements sur la Communauté de communes de la Baie du Kernic et 158 logements sociaux sur la Communauté de communes du Pays de Landivisiau.

Au 1^{er} janvier 2000, le territoire du PLH du LEON comptait au total 1232 logements sociaux soit 5,3% des résidences principales. En 2004, le nombre de logements sociaux sur le territoire est passé à 1402, soit une hausse de 13,79% en 4 ans.



Source : SM pour le SCOT et le PLH du LEON

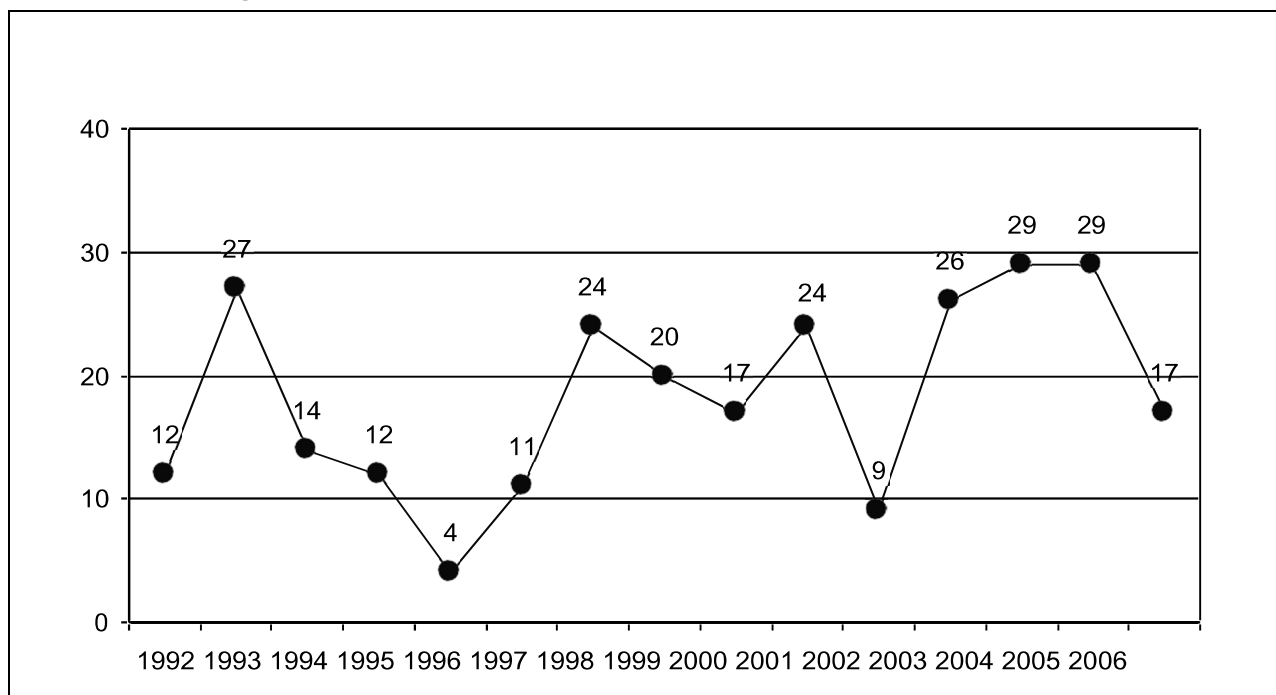
A RETENIR

- Le nombre de ménages est en augmentation depuis 1982 mais leur taille diminue. Cependant, avec 2,45 personnes par foyer en 1999, la taille des ménages est supérieure à celle de la communauté de communes et du département.
- La part des résidences secondaires augmente de façon continue et représente 24,3% du parc immobilier en 2005.
- La commune dispose de peu de logements en location et dispose d'environ 4% de logements sociaux.

1.3.3 LE MARCHE IMMOBILIER

LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Les nouveaux logements sur Santec depuis 1992



Source : mairie.

Les transactions immobilières sont très nombreuses par rapport à la taille de la commune. Le marché immobilier est actif malgré les prix élevés (+36% en moyenne pour l'ancien entre 1996 et 2002).

L'analyse des ventes de terrains à bâtir indique que la demande porte sur de grands terrains (moyenne de 2500 m² en 2000/2002).

Le nombre de logements ne cesse d'augmenter : 275 logements supplémentaires entre 1992 et 2006 (soit une moyenne de 18,3 nouveaux logements par an). On constate cependant une envolée de la construction depuis 2003 (101 nouveaux logements en 4 ans, soit une moyenne de 25,25 nouveaux logements par an). Une maîtrise de l'offre des constructions permet également une maîtrise de l'arrivée de nouvelles personnes sur le territoire de la commune.

SITUATION DANS LE PAYS DE MORLAIX ET LE PAYS DU LEON

On considère le nombre de logements mis en chantier entre 2000 et 2004 :

SANTEC	105
Pays du Léon	1870
Pays de Morlaix	3726

Le Pays du Léon qui s'était engagé dans une OPAH sur la période 1996 – 2000 a vu son taux de logements vacants diminuer (7,1% en 1990 et 6% en 1999) : 364 logements ont été réhabilités et 1784 primes aux propriétaires occupants ont été accordés. Le PLH du Léon 2002 – 2006 a pour objectif de poursuivre les efforts de l'OPAH :

- Promouvoir le logement conventionné par une majoration des subventions et le relèvement du plafond des loyers
- Aider au maintien des personnes âgées à domicile par les primes à l'amélioration de l'habitat (les demandes émanant des retraités augmentent sur le territoire (62% en 1999, 64% en 2000 et 66% en 2001)
- Mettre en œuvre un programme spécifique de lutte contre l'insalubrité

Le taux de vacance est faible sur la commune en 1999 : 5,76%, et conforme à la moyenne départementale.

On admet généralement qu'un taux de vacance ne doit pas descendre en deçà de 5%, afin que la commune puisse faire face à des situations d'urgence éventuelles (relogement suite à un sinistre, à des intempéries, à un incendie...).

Il convient toutefois de souligner qu'un logement vacant n'est pas forcément un logement disponible pouvant être mis sur le marché, c'est-à-dire offert à la location ou à la vente. En effet, de nombreux logements peuvent être vacants sans que leur propriétaire souhaite le mettre sur le marché, et d'autres logements peuvent être inhabitables (vétusté, ruines...).

LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Procédures en cours ou récemment menées :

Le syndicat mixte du Pays du Léon est compétent en politique de l'habitat. Il a pour vocation les programmes liés à l'habitat. Il concerne 3 communautés de communes.

- Communauté de communes de la Baie de Kernic
- Communauté de communes de Landivisiau,
- Communautés de communes du Pays Léonard.

Le Syndicat mixte s'engage à poursuivre l'animation d'une OPAH en cours actuellement, et à la mise en place du PLH.

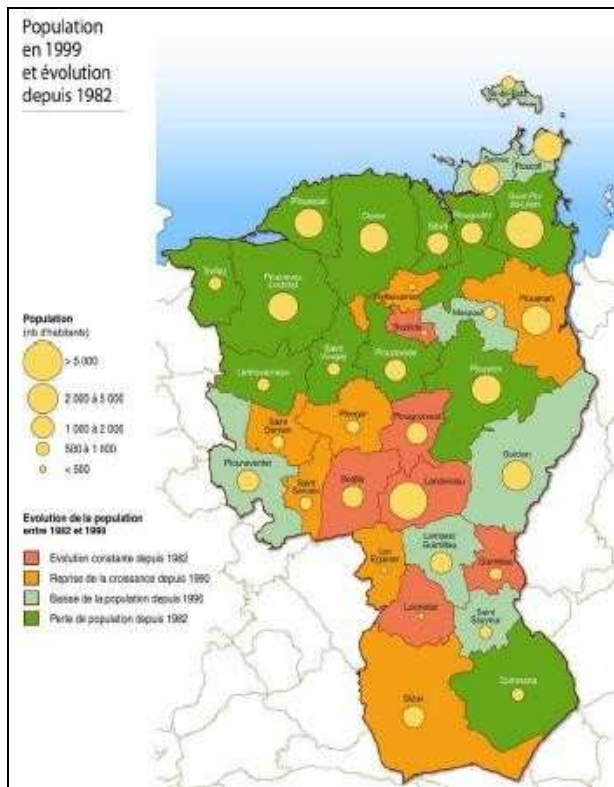
1.3.4. LA REPARTITION DE L'HABITAT

Le territoire de la commune de Santec est globalement assez 'urbanisé' :

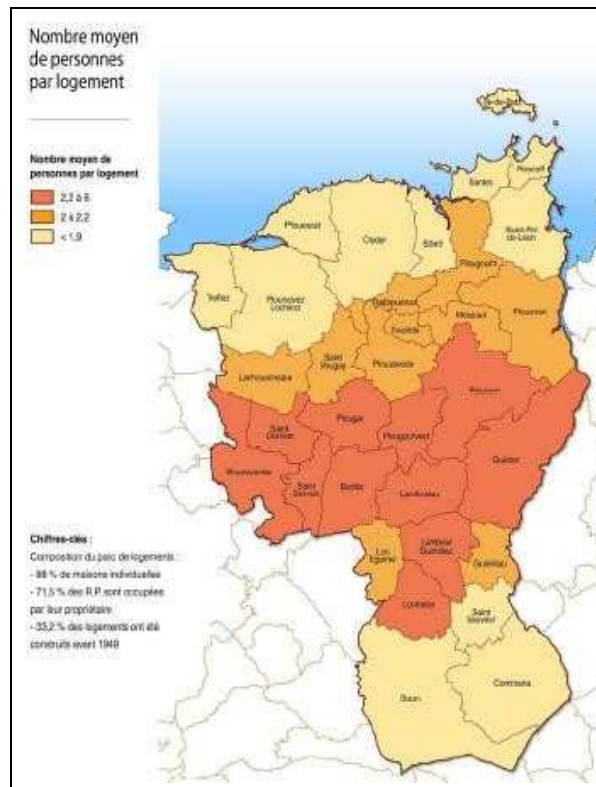
- depuis le centre bourg, l'agglomération s'étend de façon continue jusqu'aux secteurs de La Palud, du Prat, du Théven,
- et depuis le village du Dossen, l'agglomération s'étend jusqu'à Men Roignant.

SITUATION DANS LE SCOT-PLH DU LEON

Les données collectées et analysées par le Syndicat Mixte du SCOT-PLH Pays du Léon établissent un état de l'équilibre social de l'habitat pour une zone géographique large et qui inclue Santec :



Carte de la population et évolution depuis 1982



Nombre moyen de personnes par logement

La répartition géographique des types de ménages donne une idée de l'attractivité des territoires :

- les ménages composés de 3 à 6 personnes habitent la zone centrale de Plouneventer à Guiclan à Locmelar, autour de Landivisiau ;
- Les petits ménages composés de 1 à 2 personnes sont la grande majorité des habitants du littoral et les habitants du Centre Finistère vers Sizun.

1. 4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

1.4.1. LES EQUIPEMENTS ET LEURS UTILISATEURS

Les équipements de la commune se situent principalement au bourg et au Dossen.

LES SERVICES PUBLICS

Les services publics sont nombreux :

- 1 mairie,
- 1 agence postale
- 2 garderies associatives

L'ENSEIGNEMENT

La commune possède 2 écoles sur son territoire : une école privée maternelle et primaire « Notre Dame de Lourdes » et une école publique maternelle et primaire regroupant les 2 écoles « le Dossen » et « Tanguy Prigent » depuis 2003.

Les effectifs se répartissent ainsi :

Source : mairie

	2002/2003	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007
Ecole publique maternelle et primaire	146	138	127	117	111
Ecole privée maternelle et primaire	62	65	77	81	76
Total	208	203	204	198	187

Depuis 2002/2003, les effectifs scolarisés à l'école publique baissent sensiblement (- 25 élèves) en 5 ans, soit l'équivalent d'une classe, tandis que les élèves scolarisés à l'école privée augmentent légèrement.

LES EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS

La commune comprend :

- 1 foyer
- 1 bibliothèque et un point I (Information)
- 1 salle polyvalente

Il manque une salle socioculturelle, multifonctionnelle.

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

- 2 terrains de tennis
- 1 terrain de sports

- 1 salle omnisports

LES EQUIPEMENTS POUR LA SANTE

- 1 cabinet de médecins

1.4.2. LA VIE ASSOCIATIVE

La commune compte un grand nombre d'associations (40 en 2006) :

- | | |
|---|--|
| - Santec Initiatives : association de commerçants, artisans et indépendants de Santec | - Comité de jumelage |
| - Club de l'A.S Santec | - Cyclo Club Santecoïsis |
| - Club de Gymnastique | - Heol Santec (volley ball) |
| - les Anciens Combattants | - Dojo Club |
| - SNSM - Sauveteurs Bénévoles | - Mutuelle Coups Durs |
| - Amicale Laïque école publique | - Syndicat irrigation |
| - Foyer du 3ème âge | - Groupement achat de Santec |
| - Directeur Bon Vent | - Hippocampe |
| - Directeur O.A.A | - Association des riverains du Prat |
| - A.P.E.L Notre Dame de Lourdes | - Syndicat communal de Santec |
| - A.E.P. Notre Dame de Lourdes | - CUMA |
| - Club Féminin | - Amicale des dunes de Santec |
| - Club de Tennis | - Association Ile de Sieck |
| - Avel Santec (basket) | - Société de Chasse |
| - Comité Trophée JJ QUERE | - Association Laouen |
| - Semi marathon Haut Léon 3 communes | - Centre de glisse |
| - Amicale des communaux | - Association Les Dignes |
| - Un Art de Vivre au Théven en Santec | - Dossen Demain |
| - ACRODENCITES - Danses | - Les amis de la Chapelle |
| | - Association de Défense des Caravaniers |
| | - Club Foyer du 3ème âge |

A RETENIR

- La commune possède un certain nombre de services et d'équipements mais il manque une salle socio culturelle multifonctionnelle ;
- La vie associative est très riche (une quarantaine d'associations est présente sur la commune).

1.4.2. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

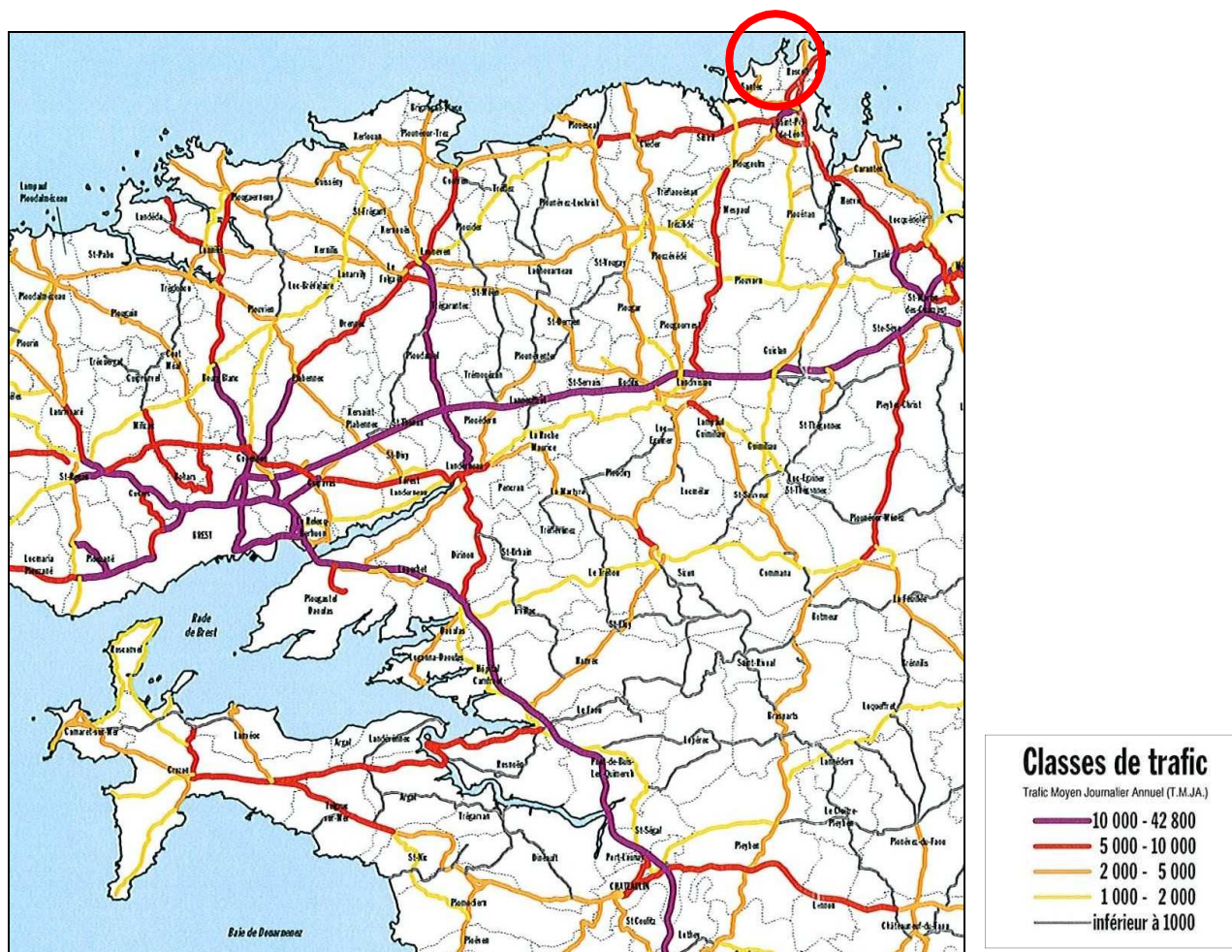
LES ROUTES

Seule une route départementale traverse le territoire communal : la **RD 75**, qui relie Saint-Pol de Léon au Dossen.

La commune est par ailleurs proche de plusieurs axes majeurs :

- **la proximité d'un axe nord-sud : la RD 58.** Cet axe, via les liaisons maritimes avec Roscoff, met en relation les Iles Britanniques avec la façade atlantique de la France. La D58 passe à moins d'un kilomètre du territoire communal et mène soit à Morlaix, soit à Landivisiau et, au-delà, à Quimper et Lorient.
- **La proximité de la route littorale RD10 :** cette route passe à environ 1 kilomètre du territoire communal longeant le littoral, elle joue un rôle important pour le tourisme itinérant.

Le territoire communal est également bien irrigué par de nombreuses voies de desserte, réservées aux déplacements internes, qui desservent les hameaux et également les zones urbanisées le long du littoral de part et d'autre du bourg.



Source DDE du Finistère

LE STATIONNEMENT

La commune dispose de nombreux espaces de stationnement en centre bourg, ainsi qu'en bord de mer notamment au Theven et au Dossen. Il existe d'autres petits parkings à proximité des plages (rue des Cormorans, rue du Prat, rue de la Roche...).

LE RESEAU DEUX ROUES ET PIETONS

Au moment de l'approbation du P.L.U., la commune ne possède pas de piste cyclable. Cependant, à terme la commune sera traversée par la véloroute qui reliera Nantes, Roscoff et le Mont Saint-Michel.

Le GR 34, circuit de grande randonnée passe en bordure littorale. Un sentier de petite randonnée « entre mer et forêt » permet de découvrir les différentes facettes de la commune, à la fois rurale, littorale et forestière.

Un circuit de petite randonnée (« entre mer et forêt ») est en cours d'inscription au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (P.D.I.P.R.) par la Communauté de Communes du Pays Léonard et le Pays du Léon.

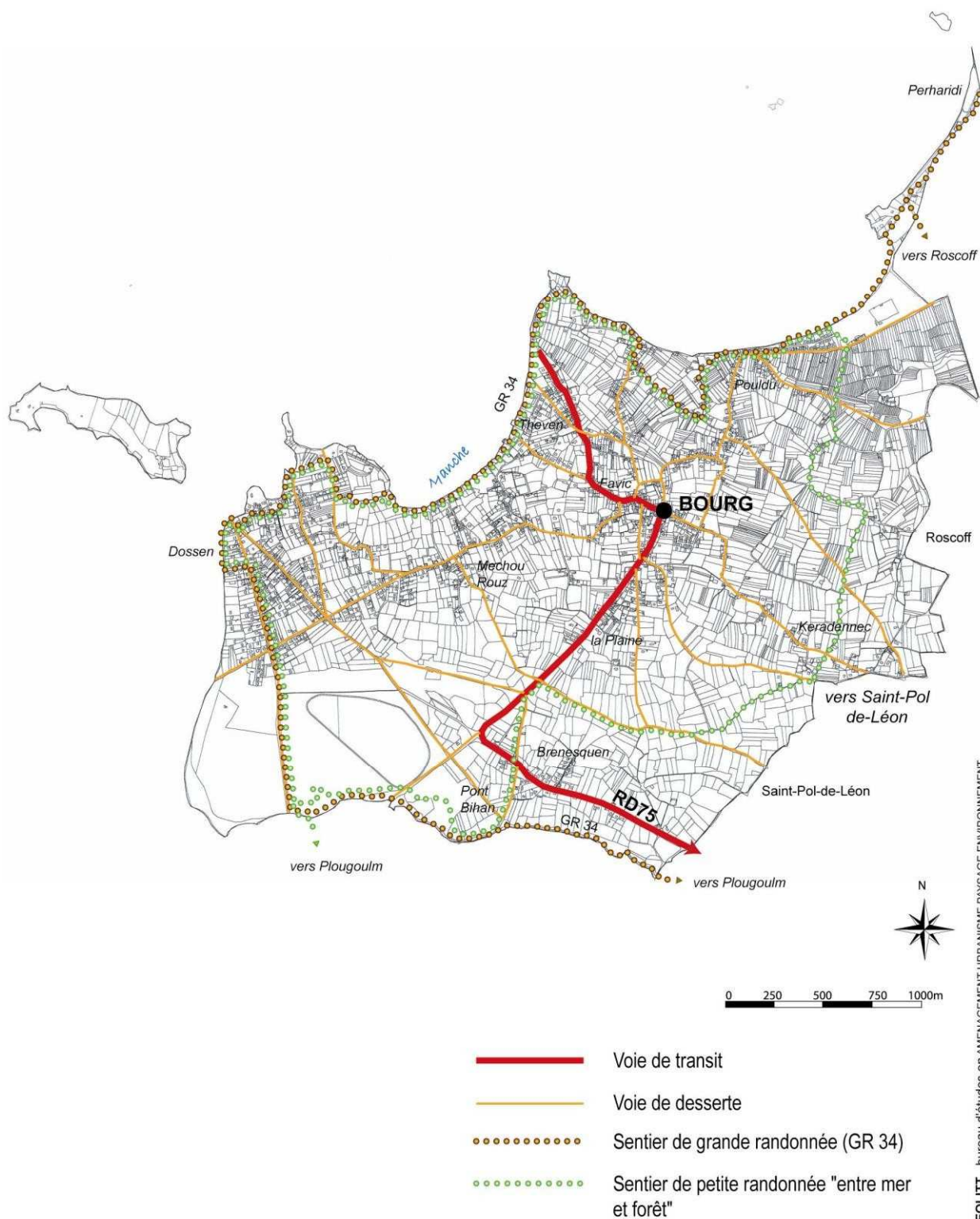
LE RESEAU FERRE

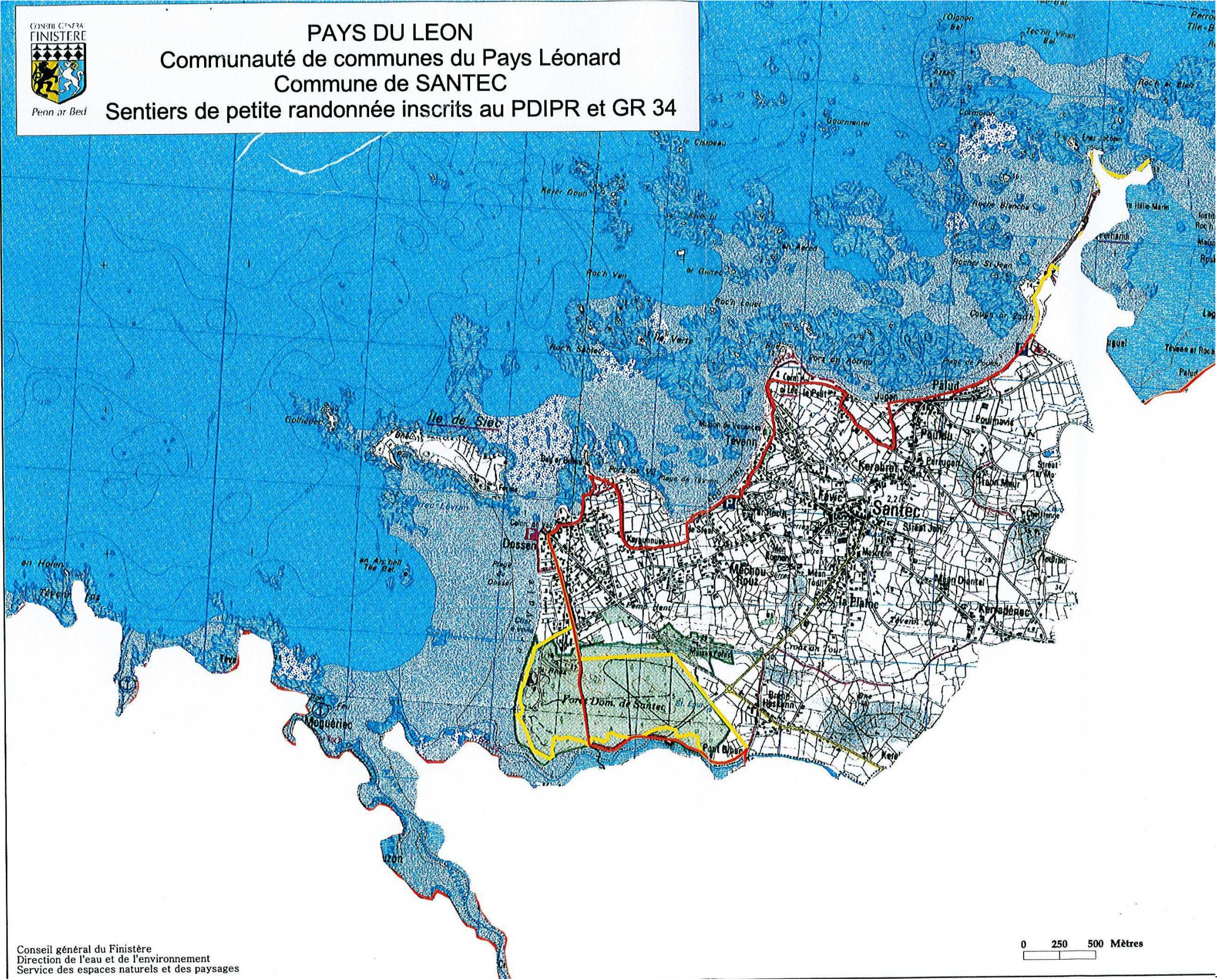
Le chemin de fer passe à Roscoff et à Saint-Pol-de-Léon.

S A N T E C

INFRASTRUCTURES ROUTIERES

Révision du Plan Local d'Urbanisme





1.4.3. LES RESEAUX DIVERS

LE RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Le syndicat intercommunal des eaux et d'assainissement de Plouénan est le gestionnaire du réseau d'eau potable, la concession a été octroyée à la Société des Eaux de l'Ouest. En 2007, il y a 1393 abonnés. Le réseau a un linéaire de 186 km (ensemble du syndicat).

Le syndicat importe de l'eau en provenance du Syndicat mixte de l'Horn. L'eau distribuée provient de la rivière de l'Horn traitée à l'usine du syndicat de l'Horn à Plouénan.

L'eau importée en 2002 satisfait les besoins des consommateurs, puisque sur 554 251 m³ achetés, 443 401 m³ ont été consommés.

L'eau est de bonne qualité. Toutes les analyses bactériologiques effectuées sont conformes aux normes en vigueur. La teneur moyenne en nitrates est de 26mg/L ce qui est inférieur à la valeur réglementaire de 50mg/L. la teneur maximale atteinte étant de 34mg/L, En ce qui concerne les pesticides, sur les 4 analyses réalisées au cours de l'année 2002, il n'a pas été révélé de résultat supérieur à la valeur réglementaire de 0,1µg/L.

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La station intercommunale recevant actuellement les effluents de SANTEC et de Plougoulm a atteint sa charge maximale. Une étude d'extension de la station a donc été lancée.

La capacité de la future station a été évaluée à 6000 équivalents-habitants. Elle devrait être mise en service en 2009.

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée par la commune de SANTEC en 1999 ; cette étude a permis de poser les bases d'une politique de gestion des eaux usées à l'échelle de l'ensemble du territoire communal. Après enquête publique, un plan de zonage a été arrêté, engageant ainsi la collectivité dans la réalisation de travaux d'assainissement.

Une mission de mise à jour et de modification de ce plan de zonage d'assainissement a été confiée au cabinet SETUR fin 2006.

Il en ressort que le réseau collectif dessert déjà la majeure partie des secteurs bâtis de la commune, et que, d'après la conclusion du rapport de présentation du Plan de zonage d'assainissement de 2006, « la collectivité, au travers du plan de zonage d'assainissement retenu, a pris l'engagement d'étendre l'assainissement collectif aux secteurs de Bresnesquen Ouest, Pemp Hent, Kergunnuec, Croas an Tour, Kerveal, Coumana, Les Mésanges, Kerabret, Theven Prat, Corps des Gardes, Guerzit et Traon Meur et Mean Toul. »

LE RESEAU D'ELECTRICITE

L'ensemble du territoire communal est desservi par le réseau électrique EDF.

LE RESEAU DE GAZ

Le réseau de gaz dessert tout le centre bourg, la rue du Pouldu, la rue Armor, la rue du Favic et une partie de la rue de la Plaine.

LE RESEAU TELEPHONIQUE

Le réseau téléphonique de France Télécom couvre l'ensemble de la commune.

DECHETS

La gestion et la collecte des déchets sont assurées par la communauté de communes du Pays Léonard, à partir de containers collectifs mis à la disposition des habitants. Le ramassage a lieu les mardi et vendredi pour la zone agglomérée de Santec et les lundi et jeudi pour le reste du territoire (ramassage organisé en 2 tours).

Sur l'ensemble du territoire communal on trouve 138 points de collecte dont 12 équipés pour le tri sélectif (verre, papier, emballages).

A titre de mémoire, il est à noter la présence d'une ancienne décharge au niveau de Men Toul.

2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2. 1. LE MILIEU PHYSIQUE

2.1.1. LE CLIMAT

La commune de Santec est une commune littorale qui bénéficie d'un climat océanique tempéré dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Exceptionnelle douceur, températures peu contrastées, absence de froid durable, de gel et de neige épaisse.
- Moyenne annuelle de 11 à 12 °C, hiver doux (4 à 9°C) et été frais (13 à 20°C).
- Humidité répartie sur l'année en précipitations fréquentes et peu importantes.
- Les vents dominants viennent de l'Ouest et du Sud Ouest.

La caractéristique est d'avoir un climat très doux l'hiver qui favorise le maraîchage et les primeurs et très tempéré l'été par la présence de la Manche. Les températures sont très modérées. Les vents dominants viennent de l'Ouest et du Sud-Ouest. Les précipitations se répartissent de manière relativement homogènes sur l'ensemble de l'année. Le climat doux et humide fait que l'humidité persiste dans l'atmosphère.

2.1.2. LE RELIEF, LA GEOLOGIE ET LA NATURE DES SOLS

LE RELIEF

La commune de Santec est très peu élevée : entre 5 et 20 m avec au sud-est un point culminant aux alentours de 40 m

Ce relief définit un cirque, le bourg se trouvant à mi-hauteur. Ceci explique en particulier les inondations dont le bourg a été victime le 9 juin 1993.

La côte est caractérisée par la succession de 3 belles plages de la pointe de Perharidi à l'embouchure de l'Horn : le Pouldu, le Tévenn et le Dossen. Les dunes fixées par une végétation fragile ont fait l'objet de protection par des enrochements le long de la plupart des plages. Cette côte basse formée d'un ensemble dunaire et de larges plages est bordée d'un plateau rocheux d'où émergent de multiples îlots.

L'île de Sieck, située à 400m à l'ouest de la côte est accessible à marée basse. Sa hauteur est de 20m. c'est une île étroite, entourée de rochers, aride, logue d'un km.

GEOLOGIE ET NATURE DES SOLS

La commune est constituée en grande partie de terrains sédimentaires (dunes, plages, tourbes, limons) ainsi que de terrains granitiques sur l'île de Sieck, le long de la côte et en quelques points à l'intérieur des terres. Les sols très sablonneux font de cette région une zone intense de cultures légumières.

2.1.3. L'HYDROLOGIE

INVENTAIRE PHYSIQUE

Les eaux superficielles

La commune de Santec étant très peu élevée, des zones de prairies et de marécages se situent le long de la rivière de l'Hom et dans le polder de l'Aber. Un système ancien de rigoles et de talus contribue à maîtriser la répartition superficielle de l'eau

L'étude menée par la D.D.A.F. à la suite de l'inondation du 9 juin 1993, a néanmoins montré l'augmentation des volumes ruisselés due à l'augmentation des surfaces imperméabilisées (serres, cultures sous plastiques, urbanisation...) et la diminution des dispositifs de rétention d'eau (remblaiement des zones hydromorphes, suppression des haies et talus, absence de fossés au bord des routes).

La commune de Santec est également exposée au risque d'érosion marine. Les sites particulièrement sensibles à l'attaque de la mer sont :

- Coughn Ar Zac'h (érosion moyenne)
- Pouldu (majeure)
- Palud (majeure)
- Jugan (moyenne)
- Le Prat (moyenne)
- Tevenn (moyenne)
- Porzic-Gueguen (moyenne)
- Dossen (majeure)
- Forêt domaniale (majeure)
- Ile de Sieck (moyenne)

Les ressources en eau.

La commune possède un captage à l'Aber qui n'est plus utilisé en raison de ses teneurs excessives en nitrates, en chlorures et en sulfates. L'approvisionnement est suffisant, même en été, en période d'afflux de touristes. De plus, un réseau d'irrigation mis en place dans toute la commune permet l'arrosage des légumes. La nappe phréatique étant peu profonde, certains terrains subissent des inondations suite à la remontée de celle-ci.

Les milieux humides

Les deux principaux milieux humides, outre les estrans, sont « les Polders » au nord-est de la commune et l'embouchure de l'Horn.

QUALITE DES EAUX

L'eau potable

La DDASS (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales) effectue un contrôle sanitaire périodique des eaux destinées à la consommation humaine. Cette mission porte sur l'ensemble de la distribution d'eau depuis le point de captage jusqu'au robinet du consommateur conformément à la réglementation en vigueur.

Le bilan de 2006 (effectué à partir de 15 relevés) concernant la qualité des eaux destinées à la consommation humaine pour les communes du syndicat intercommunal des Eaux de Plouénan indique que l'eau distribuée a été conforme aux limites de qualité mais ne satisfait pas totalement aux références de qualité. La qualité de l'eau n'est pas satisfaisante, en particulier au mois de décembre 2006, un dépassement de la valeur de référence pour les spores de bactéries anaérobies sulfito-réductrices sur le réseau de Plouénan.

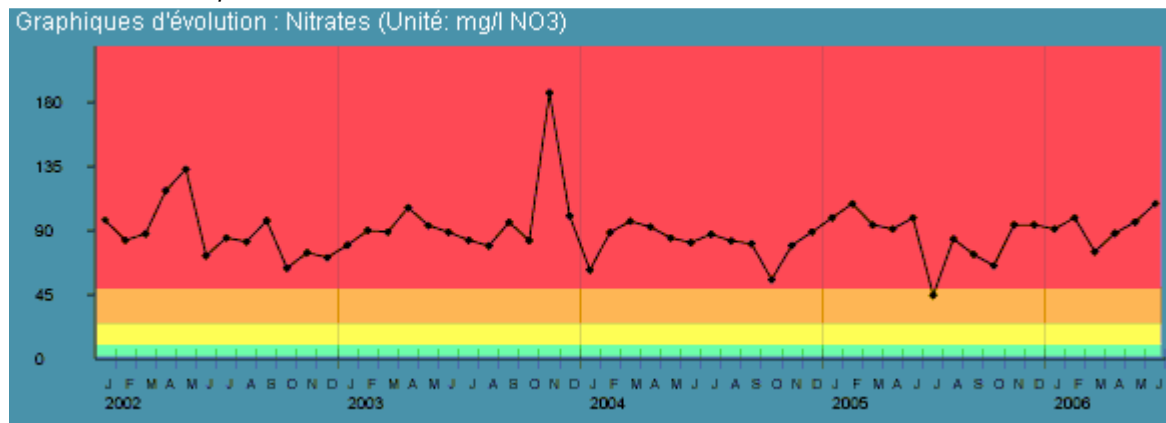
Pour ce concerne les nitrates, les taux sont compris entre 22 mg/l et 32 mg/l et sont conformes aux normes en vigueur.

Les eaux de rivières

Aucun point de prélèvement n'est effectué sur le territoire de Santec, mais l'estuaire de l'Horn marquant la limite communale au sud de la commune, des prélèvements sont régulièrement réalisés en amont sur l'Horn. Les données disponibles (les plus proches de la commune) sur ce cours d'eau sont situés à Plouénan, à Pont-Milin à la station limnimétrique. Ils nous renseignent sur la qualité de l'eau, à travers différents critères : nitrates, ammonium, orthophosphates, matières en suspension, oxygène dissous et DB05 à 20.

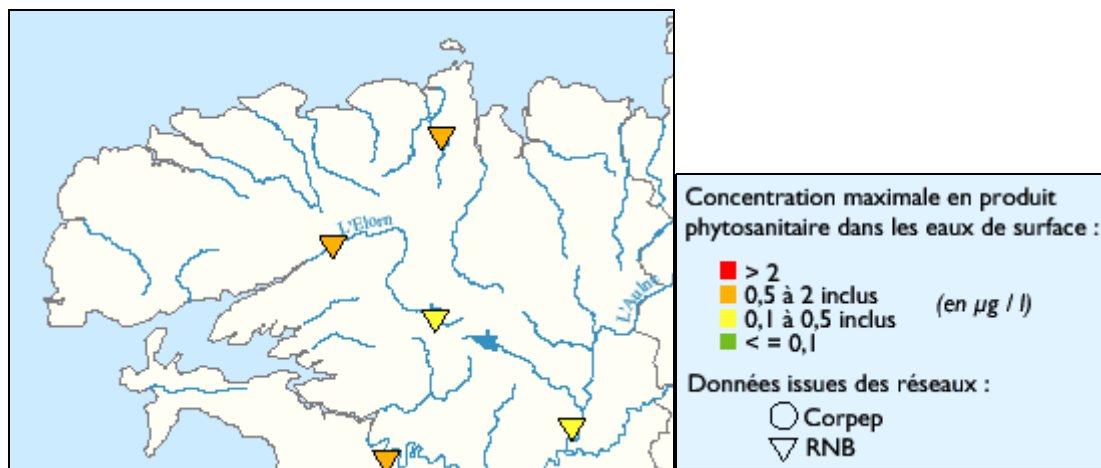
Entre 2002 et 2006, la teneur en nitrates est supérieure à 50 mg/l classant la rivière dans la catégorie N4 (eau de très mauvaise qualité). Pour les autres paramètres, l'eau analysée est de bonne à très bonne qualité, hormis les matières en suspension, avec des taux supérieurs à 50mg en en 2002 (eau de mauvaise qualité).

Graphique montrant l'évolution du taux de nitrates sur l'année 2002 et en juin 2006 à Plouénan, à la station limnimétrique de Pont-Milin .



Ces prélèvements sont effectués par l'Agence de l'eau Loire-Bretagne et la DIREN et sont consultables sur le site Internet: <http://eau.bretagne.ecologie.gouv.fr/>

Par ailleurs, on remarque également que la concentration maximale en produit phytosanitaire sur l'Horn est assez élevée avec des taux compris entre 0,5 à 2 mg/litres.



Source : Bretagne-environnement.org

Les eaux de baignade

Les prélèvements effectués les étés 2002 à 2006 pour la qualité sanitaire des eaux de baignade en mer au Pouldu Le Prat, à Théven (côté droit) au Dossen (face à la forêt domaniale) signalent une eau de qualité moyenne à bonne pour la baignade

2. 2. LES MILIEUX NATURELS

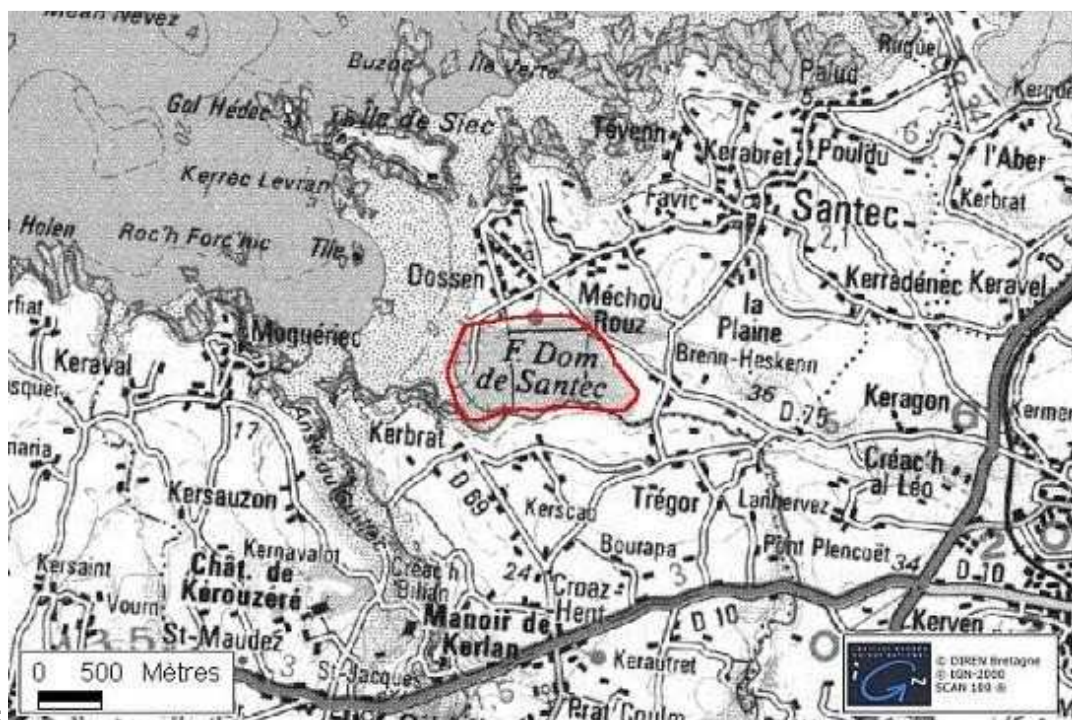
2.2.1. LES ZONES DE PROTECTION EXISTANTES

La commune de Santec est concernée par deux ZNIEFF :

- l'une sur les Dunes de Santec depuis le 01/01/1947 et d'une superficie de 91 ha. Elle comporte des dunes, pelouses et fourrés sur sable et un intérêt botanique considérable.
- l'autre sur l'île de Sieck depuis le 01/01/1991 et d'une superficie de 80 ha.

Par ailleurs, elle est concernée par une **zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles**, créée le 2 novembre 1984.

ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF) : DUNES DE SANTEC



Localisation :

Date : 01/01/2000

Code : 00000282

Auteur : L. LA FONTAINE, X. GREMILLET, A. MANACH, Conservatoire botanique de Brest.

Type de ZNIEFF : 1

Superficie (en ha) : 91

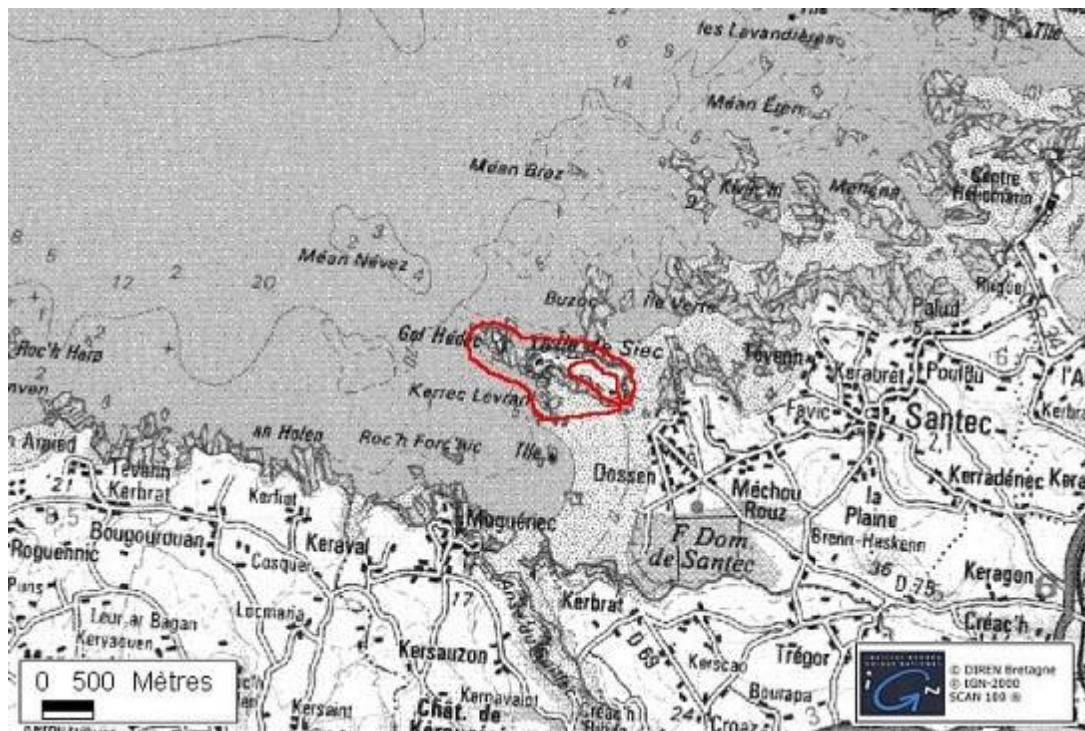
Altitude maximale : 15

Description : Dunes, pelouses et fourrés sur sable. Boisements sur l'arrière-dune.* Intérêt botanique considérable en raison de la rencontre et de la limite de 2 cortèges floristiques opposés, nordique avec *Pirola arenaria* (Pirole des dunes) et méridional avec *Helichrysum staechas* (Immortelle des dunes). Présence de nombreuses espèces végétales rares: *Arabis sagittata* (Arabette), *Hippophae rhamnoides* (Argousier), *Allysum maritimum* (Allyson). Cette zone héberge des populations d'Orchidées très intéressantes : - Station d'*Anacamptis pyramidis* vaste et dense sur les dunes sèches - *Dactylorhiza praetermissa* dans les dépressions humides, espèce peu commune et très localisée dans le Massif armoricain, inféodée à un biotope rare et menacé dans cette région, - *Epipactis palustris* Présence de *Blackstonia perfoliata* *perfoliata*, liste rouge des espèces végétales rares et menacées du finistère. Une des 37 espèces végétales de très grand intérêt patrimonial de Bretagne (Conservatoire botanique national de Brest).

Liste des communes concernées (département) : Santec (29)

ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF) : ETANG DE TOUROUS

Localisation :



Date : 01/01/1992

Code : 00000556

Auteur : EQUIPE SCIENTIFIQUE REGIONALE.

Type de ZNIEFF : 1

Superficie (en ha) : 80

Altitude maximale : 20

Liste des communes concernées (département) :

Santec (29)

2.2.2. LES ESPACES NATURELS D'INTERET

La commune de Santec comporte de nombreux espaces naturels d'intérêts :

LE BOISEMENT

Le bois de SANTEC, seul espace boisé de la commune (97 ha) est classé zone boisée gérée par l'O.N.F. On y trouve diverses essences de résineux, feuillus et taillis. Seule la partie boisée autour de la Maison Forestière est un Espace Boisé Classé. Elle couvre une superficie de 9 hectares environ.

LES MILIEUX HUMIDES

Ils sont essentiellement représentés par :

- L'espace nord-est de la commune. Il s'agit d'une zone gagnée sur la mer et protégée par une digue.
- L'Embouchure de l'Horn, au sud de l'île de Sieck : c'est une large baie sableuse se découvrant largement à marée basse.

LES AUTRES MILIEUX NATURELS COTIERS

Il s'agit :

- Des dunes qui constituent des espaces naturels particulièrement intéressants à plus d'un titre : valeur écologique paysagère, espace récréatif, rempart contre la mer, ... La fragilité des massifs dunaires, souvent de petite taille en Bretagne et faisant l'objet de multiples pressions, en justifie une protection stricte.
- Des secteurs concernés par une zone de préemption établie au titre des périmètres sensibles : l'île de Sieck dans sa totalité et le secteur de Corn Al Loa en instance.
- Des secteurs retenus au Programme d'action Foncière en milieu naturel : l'île de Sieck, la pointe de Pors An Aotrou, le secteur de Corn Al Loa, un petit secteur du Prat et une partie de la pointe de Beg Ar Bilou. Ces terrains ne peuvent faire l'objet que d'aménagements compatibles avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels qui consistent généralement en des équipements légers d'accueil du public, et des équipements nécessaires à la gestion courante des terrains ou à leur mise en valeur à des fins culturelles ou artistiques.

2. 3. LE MILIEU AGRICOLE

Malgré sa forte densité de population, Santec possède encore un territoire agricole important : La superficie agricole utilisée (SAU) sur la commune représente 45% de la superficie communale, soit 363 ha.

L'activité agricole s'est spécialisée au cours de ces 25 dernières années : l'élevage a totalement disparu au profit des cultures légumières (carottes de sable, choux fleur, artichauts, pomme de terre et oignons) et horticoles, utilisant des surfaces moins contraignantes, d'autant plus que la culture sous serre se développe sur la commune.

Le paysage traditionnel a donc fortement évolué au cours du 20^{ème} siècle, et de nombreux talus de sable ont disparu.

2. 4. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

2.4.1. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le Service Régional de l'Archéologie a porté à la connaissance de la commune un certain nombre de sites archéologiques qui méritent divers degrés de protection :

degré 1 = application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive

degré 2 = application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au PLU.

Degré de protection 2 :

- au lieu-dit de Roc'h Croum : cimetière inhumation de l'âge du bronze
- au lieu-dit de Corn Al Loa : élément de construction de l'âge du bronze
- sur l'île de Sieck : gisement de surface du paléolithique et gisement de surface de l'âge du fer
- au lieu-dit d'Enez Glaz : enceinte de la protohistoire
- au lieu-dit de Bez Ar Bilou : gisement de surface de l'âge du fer
- au lieu-dit de Corn-Al-Loa : gisement de surface du gallo-romain

Degré de protection 1 :

- au lieu-dit de Ar Garrec : présentant un gisement de surface du paléolithique
- au lieu-dit Le Staal : gisement de surface du paléolithique
- sur l'île de Sieck : gisement de surface du Mésolithique
- sur lesite de Cougn Ar Zac'h : gisement de surface du paléolithique
- sur le site de Roc'h Santec : gisement de surface du paléolithique
- sur le lieu-dit de Roc'h Croum : gisement de surface de l'âge du fer

2.4.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le patrimoine architectural de Santec a fait l'objet d'une étude d'inventaire topographique en 1985.

Différents édifices ont ainsi été répertoriés par le service régional de l'inventaire :

- L'église Paroissiale Saint-Adrien : ancienne église du 16ème siècle détruite. L'église actuelle a été reconstruite entre 1851 et 1855 d'après les plans de l'archéologue Pol de Courcy et avec réemplois d'éléments provenant de l'ancienne église (édifice non protégé MH).
- La croix celtique au-dessus de Croas An Tour.
- La croix monumentale située au Nord de Kerradenec et datant du haut moyen âge.
- La croix monumentale datant du 16ème siècle avec socle et fut du 20ème siècle. Elle fit l'objet d'une restauration.
- La croix du cimetière datée de 1882.
- L'édifice Logistique sur l'Île de Sieck datant du 19ème siècle.
- De nombreuses maisons et fermes : 1 du 17ème siècle, 8 du 18e siècle, 24 datées entre 1800 et 1850 et 73 datées entre 1850 et 1900.

S A N T E C

PLANCHE PHOTO PATRIMOINE BATI

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Eglise paroissiale
Saint-Adrien



Bâti ancien traditionnel à
Len ar Barres

Des maisons de belle qualité architecturale
dans le bourg



Maison haute, de type balnéaire



Manoir de Kerabret



Maison haute en pierre à Perrugant

S A N T E C

PLANCHE PHOTO PETIT PATRIMOINE

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Puits, rue de Jugant

Le lavoir entre Favic et Prat



Le calvaire du cimetière



De nombreux murets de pierres



Croix celtique

S A N T E C

PLANCHE PHOTO PATRIMOINE NATUREL

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Dunes bordières et écueils rocheux à Cornoalla



Végétation dunaire en bordure de la forêt domaniale



L'Horn au niveau de la rue de Verdun

De longues étendues de sable fin

Canaux et rigoles



Dunes boisées en arrière de la plage



2. 5. LES PAYSAGES

2.5.1. L'APPROCHE GLOBALE AU NIVEAU COMMUNAL

SANTEC se caractérise par :

- **Une multiplicité de pôles d'urbanisation** : le bourg, le Dossen, Théven, le Pouldu, et de nombreux hameaux. Certains ont clairement une fonction balnéaire, c'est le cas du Pouldu, du Dossen et de Théven.
- **Une grande part du territoire constitué par la zone agricole** avec 363 ha de SAU (surface agricole utile) soit 45% de la surface totale sur tout le territoire, dont une frange littorale en concurrence avec l'urbanisation.
- **La présence de la forêt domaniale de Santec** au sud ouest de la commune.
- **Des espaces naturels de qualité** : des massifs dunaires résiduels, l'île de Sieck, la forêt domaniale, l'embouchure de l'Horn, une zone humide accueillant une avifaune intéressante au Nord-Est de la commune...

2.5.2. L'APPROCHE PAR UNITES PAYSAGERES

Schématiquement, 7 grands types de paysages se distinguent :

- 1 – La frange littorale
- 2 – La zone agricole vallonnée
- 3 – La zone agricole mixte
- 4 – La forêt domaniale
- 5 – Le bourg : pôle d'urbanisation principal
- 6 – Les pôles secondaires d'urbanisation
- 7 – L'estuaire de l'Horn

LA FRANGE LITTORALE

Elle est constituée d'arrières plages et de massifs dunaires ; les ambiances et les couleurs y sont très changeantes, au rythme des marées

Il existe également quelques secteurs où les dunes sont fixées, le plus souvent à l'état résiduel.

Cet espace est physiquement limité par l'urbanisation installée au plus près de la côte.

De nombreux boisements de résineux et quelques boisements de feuillus sont présents, surtout sur la frange littorale sud de la commune ; les résineux marquent le paysage, qui devient alors sombre et fermé.

Sur l'île de Sieck, la frange littorale est composée de pelouses littorales, de prairies en friche, et de quelques constructions.

LA ZONE AGRICOLE VALLONNEE

Le paysage est vallonné et visuellement ouvert.

Cette zone agricole est essentiellement maraîchère, avec des parcelles au maillage fait de murets de pierres sèches, et de talus bas enherbés.

L'habitat y est dispersé, sous forme de hameaux.

LA ZONE AGRICOLE MIXTE

L'espace est plus disparate, avec une alternance de parcelles construites, de parcelles à caravanes et de parcelles cultivées.

Le paysage est ici visuellement semi fermé, du fait de la proximité de l'urbanisation et des parcelles à caravanes.

Les hameaux agricoles sont peu lisibles les uns des autres : en se développant progressivement, l'urbanisation est devenue quasi continue le long de la façade littorale.

LA FORET DOMANIALE

Cette espace boisé est constitué de feuillus et pins, qui se sont développés sur d'anciennes dunes. On note également la présence d'espèces végétales rares qui confère à cette unité un intérêt paysager et écologique fort.

Le paysage est visuellement fermé.

LE BOURG : PÔLE D'URBANISATION PRINCIPAL

Le centre bourg ancien a été récemment aménagé ; le bâti, de bonne qualité architecturale traditionnelle, est organisé en étoile autour de l'église.

Les fonctions « vitales » (mairie, poste, église, commerces) sont relativement dispersées à l'échelle du bourg.

Le noyau ancien a été conforté par des extensions récentes, essentiellement développées de façon assez linéaire le long des voies principales.

LES PÔLES SECONDAIRES D'URBANISATION

Outre le centre-bourg, la commune présente la particularité d'avoir plusieurs noyaux anciens, dont certains à vocation balnéaire (le Dossen, le Théven, la Palud).

Les extensions de l'urbanisation sont venues progressivement boucher les "dents creuses" (constituées de parcelles agricoles délaissées, le long des voiries principalement) : les pôles d'urbanisation initiaux sont aujourd'hui noyés dans un tissu urbain quasi continu, et ont perdu leur identité propre.

L' ESTUAIRE DE L'HORN

Cet estuaire constitue une unité paysagère propre, mais très réduite, qui délimite physiquement et visuellement le sud de la commune.

On y trouve des prés salés à la végétation caractéristique.

LES UNITÉS PAYSAGÈRES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

1 LA FRANGE LITTORALE

- arrières plages et massifs dunaires : ambiances et couleurs changeantes au rythme des marées
- quelques secteurs où les dunes sont fixées, le plus souvent à l'état résiduel
- espace limité par l'urbanisation installée au plus près de la côte
- île de Sieck : pelouses littorales, prairies en friche, quelques constructions

2 LA ZONE AGRICOLE VALLONNEE

- zone agricole essentiellement de maraîchage, parcelles moyennes,
- habitat dispersé
- maillage fait de muret de pierres sèches, talus bas enherbé, pas de végétation haute
- paysage vallonné et visuellement ouvert
- vastes panoramas depuis la ligne de crêtes de Jeffren et au sud aux environs de la croix celtique

3 LA ZONE AGRICOLE MIXTE

- espace disparate : alternance de parcelles construites, de parcelles à caravanes et de parcelles cultivées
- paysage semi-fermé par la proximité de l'urbanisation et des parcelles à caravanes
- l'habitat est très dispersé et en continu le long de la façade littorale : hameaux peu lisibles les uns des autres

4 LA FORET DOMANIALE

- feuillus et pins se développant sur d'anciennes dunes, présence d'espèces végétales rares : intérêt paysager et écologique
- végétation diffuse et enrichie : paysage visuellement fermé

5 LE BOURG : PÔLE D'URBANISATION PRINCIPAL

- centre bourg ancien récemment aménagé, organisation du bâti en étoile autour de l'église et le long des voies, de bonne qualité architecturale traditionnelle, avec des fonctions vitales (mairie, poste, église, commerces) dispersées
- bâti dense, continu et aligné le long des voies
- quelques commerces animent le bourg



- des extensions récentes, essentiellement le long des voies
- bonne intégration paysagère des constructions récentes,
- bâti implanté en retrait des voies et des limites séparatives

6 LES PÔLES SECONDAIRES D'URBANISATION



- noyau ancien : urbanisation à fonction balnéaire pour la Palud et le Dossen
- extension récente de l'urbanisation qui vient boucher les "dents creuses"

7 L' ESTUAIRE DE L'HORN

- prés salés et végétation estuarienne le long de l'Horn, délimite le sud de la commune : espace naturel d'intérêt majeur

AXE ROUTIER STRUCTURANT



- axe routier structurant



S A N T E C

PLANCHE PHOTO UNITES PAYSAGERES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Habitat dense et regroupé au centre-bourg



urbanisation le long de la façade littorale



Extensions à l'urbanisation en arrière du bourg



La zone agricole mixte : cultures légumières de plein champ en bordure des zones d'habitat

Cultures légumières et espace agricole ouvert



Les dunes boisées de la forêt domaniale



L'estuaire de l'Horn

2. 6. LES NUISANCES ET LES RISQUES

2.6.1. LES RISQUES NATURELS

Un plan de prévention des risques d'inondation par submersion marine (P.P.R.-SM), prescrit le 09 juillet 2001 entre les communes de Cléder et Saint-Pol-de-Léon, a été approuvé le 23 février 2007.

Ce P.P.R. constitue une servitude d'utilité publique.

2.6.2. LES RISQUES INDUSTRIELS

La commune ne possède pas d'établissements présentant des risques industriels.

2.6.3. LA SECURITE ROUTIERE

La commune ne compte aucune voie classée à grande circulation.
Elle ne dispose pas de données concernant l'accidentologie.

3. LE PROJET D'AMENAGEMENT

3. 1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ces atouts et contraintes en matière socio-économique, ainsi qu'en matière environnementale et paysagère.

Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux de développement du territoire, ainsi que les perspectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable communal.

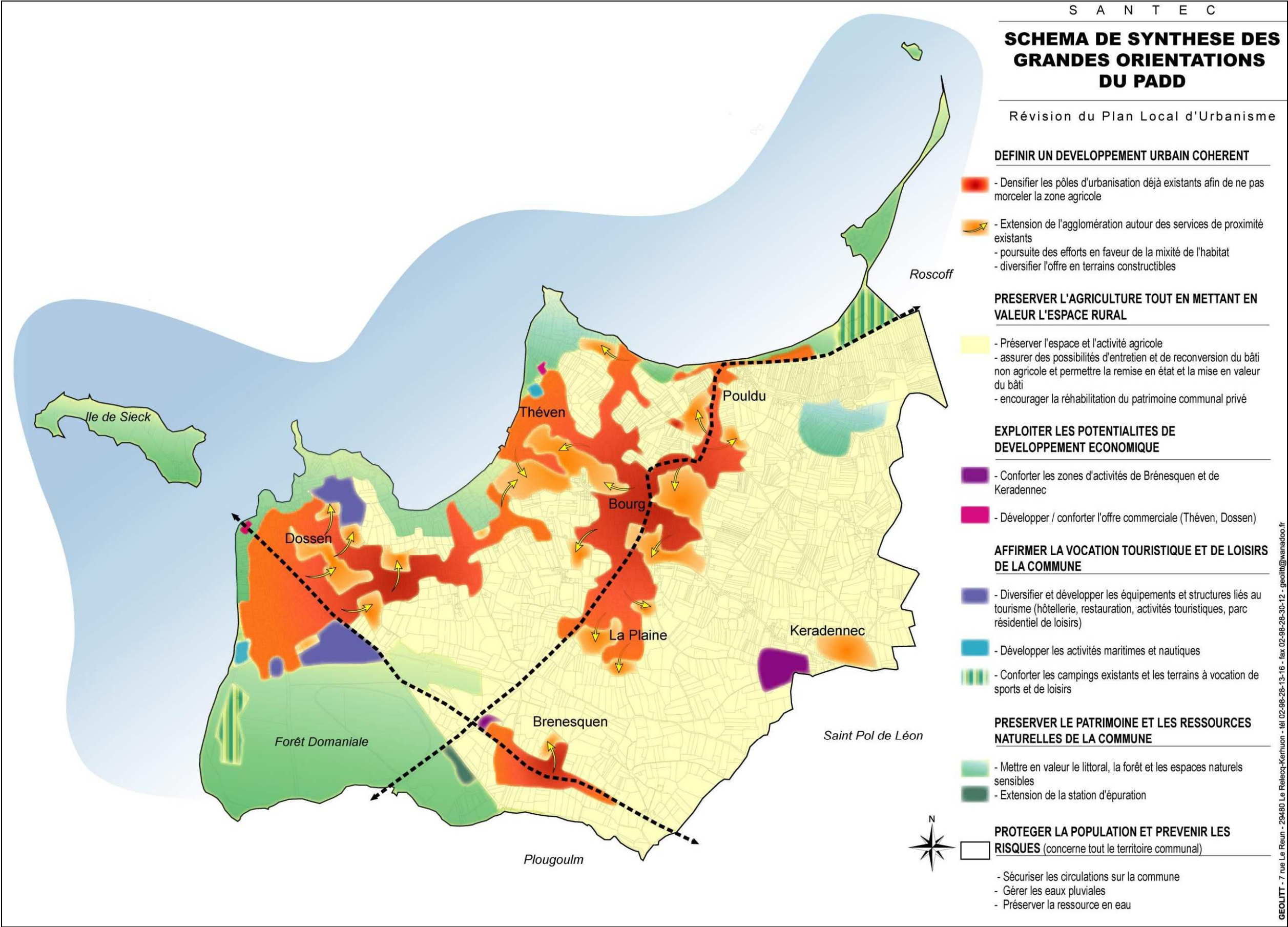
DIAGNOSTIC, ENJEUX ET CHOIX EN MATIERE SOCIO-ECONOMIQUE

	DIAGNOSTIC				
	ATOUTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX	PROSPECTIVE	ORIENTATION DU PADD
1. Les habitants	- Mis à part sur la période 1990-1999, où la population baisse significativement (-3,40%), depuis 1975, la population de Santec augmente de manière conséquente (de 50 à 128 habitants supplémentaires entre chaque période). La commune a gagné 112 habitants entre 1999 et 2005. - La population du territoire du SCOT-PLH du Léon a globalement une tendance à la baisse depuis 1975 : SANTEC s'avère être un territoire littoral attractif, qui attire de nouveaux ménages. - Le solde migratoire est de plus en plus positif, grâce à une arrivée croissante de famille.	- La population est vieillissante (phénomène national) : en 1999, 26,7% des habitants sont des personnes âgées, contre 22,7% de moins de 20 ans. - L'indice de jeunesse de 0,85 (0,74 pour la Communauté de Communes du Pays Léonard) est en chute constante. - Jusqu'en 1999, le solde naturel est déficitaire.	Les élus ont la volonté que Santec soit une commune active et vivante et ne devienne pas une « commune dortoir » ; pour cela il est nécessaire de : - Redynamiser la commune en proposant notamment des terrains pour la construction de logements. - Pérenniser et développer les nombreux équipements publics, essentiellement implantés au niveau du bourg qui est le centre administratif, socio-culturel et commercial. - densifier autant que possible les pôles d'urbanisation déjà existants, afin de ne pas morceler la zone agricole.	En faisant le choix d'une reprise de la démographie et du rythme de construction, similaires à celles réellement observées depuis 1999, il est proposé de retenir un indice de construction de 8,4 logements neufs / an / 1000 habitants), ce qui correspond à la confirmation d'une reprise démographique : la population est estimée à 2555 habitants en 2014 (contre 2133 au recensement de 1999).	UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT, FAVORISANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN, L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS ET LES GRANDS EQUILIBRES SOCIAUX, AVEC EN PARALLELE UN RENFORCEMENT ET UNE ADAPTATION DES EQUIPEMENTS En se basant sur une moyenne annuelle de 19 nouvelles maisons individuelles, il paraît raisonnable, pour répondre à cet accroissement prévisible de la population, de prévoir une surface totale d'environ 50 hectares de terrains constructibles liés à l'habitat. (N.B. : la surface strictement nécessaire est en fait d'une quinzaine d'hectares, mais un coefficient multiplicateur de 3 est appliqué afin d'éviter la spéculation foncière). Les objectifs visés dans le P.A.D.D. sont la : - Densification autant que possible des pôles d'urbanisation déjà existants afin de ne pas morceler la zone agricole. - Poursuite de la restructuration du centre bourg ; - Organisation de l'extension de l'agglomération autour des services de proximité existants (écoles, commerces, services, officines médicales...) ; - Poursuite des efforts en faveur de la mixité de l'habitat. - Continuation de la mise en place des équipements et services de qualité (restructuration du groupe scolaire Tanguy PRIGENT au niveau du Bourg – Réflexion sur l'implantation de pavillons pour personnes âgées – Création d'une structure d'accueil pour les associations et les jeunes) ; - Poursuite du développement de l'appareil commercial et renforcement des aires de loisirs.
2. L'habitat	Le rythme de construction de logements nouveaux est en augmentation : L'habitat secondaire est important (24,3% en 2005) : SANTEC s'affirme comme l'une des communes littorales touristiques les plus attractives du territoire du SCOT-PLH du Léon. La quasi-totalité des logements principaux (97%) est constituée de maisons individuelles. 2,45 personnes occupent en moyenne chaque logement : La situation de SANTEC est légèrement plus favorable que celle de la Communauté de Commune (2,3 personnes / ménage) et que celle du Département (2,37 personnes / ménage).	SANTEC dispose de 32 logements sociaux, ce qui ne représente que 3,7 % du total des résidences principales, ce qui est inférieur à la moyenne du PLH (5,7%). Le parc de logements sociaux est insuffisant pour répondre à toutes les demandes (notamment jeunes couples et personnes âgées)	Proposer une offre de logements locatifs et / ou sociaux plus importante.		EN DIVERSIFIANT L'OFFRE EN TERRAINS CONSTRUCTIBLES - Aux abords du centre-bourg, en développant le pôle urbanistique : il est important de proposer des zones d'habitat proches des services de proximité existants (écoles, commerces, services médicaux...), - En densifiant les pôles agglomérés existants, - Dans un souci de recherche d'équilibre entre les parties bâties proprement dites et la préservation des paysages, DANS UN SOUCI DE MIXITE SOCIALE - En mixant les formes urbaines, notamment en améliorant l'offre locative, avec en particulier des opérations groupées dans le bourg ; - En mettant en place de projets de lotissements avec logements en accession pour de jeunes ménages dans le long terme.

	DIAGNOSTIC				
	ATOUS	POINTS FAIBLES	ENJEUX	PROSPECTIVE	ORIENTATION DU PADD
3. Les activités	SANTEC compte un certain nombre d'emplois dans l'artisanat, les services et le commerce. La commune dispose de deux zones d'activités communautaires à Kéraden nec et à Brénesquen. En 1999, la quasi-majorité des actifs de la commune appartient à la catégorie des employés et ouvriers. La profession agricole est encore bien présente sur la commune avec 9% des actifs dans le secteur professionnel. Les commerçants, artisans et chefs d'entreprise sont également bien représentés avec 12% des actifs. - L'agriculture est une activité ayant toujours une place importante sur la commune en ce qui concerne les productions et l'entretien des paysages. Bien que dynamique, l'agriculture est en nette diminution. - La commune compte déjà de nombreuses infrastructures touristiques : 2 campings (1 municipal au Dossen et 1 municipal au Pouldu), 1 centre 'Nature Bon Vent' d'initiation à l'environnement, un club de char à voile et de glisse, quelques restaurants, de nombreuses résidences secondaires et hébergements de vacances ... - Malgré le phénomène de vieillissement de la population, le taux d'activités augmente grâce à l'arrivée de familles.	- Une part croissante de la population active part travailler hors de la commune : 68% en 1999. SANTEC est donc de plus en plus une commune 'résidentielle dortoir'. - En 1999, à l'échelle du territoire du SCOT-PLH du Léon 46,8% des actifs travaillent dans leur commune de résidence. - L'agriculture marque profondément le paysage communal, mais est de plus en plus fragilisée par les évolutions structurelles du marché et la pression foncière	La commune est consciente que son économie repose largement sur l'activité agricole maraîchère, prépondérante et caractéristique du Léon. Il est nécessaire de diversifier les sources économiques de la commune et d'élargir la période touristique (avec des équipements fonctionnant toute l'année),	Protéger l'avenir des exploitations agricoles. Renforcer l'activité touristique. Permettre la croissance économique.	PRESERVER L'AGRICULTURE TOUT EN METTANT EN VALEUR L'ESPACE RURAL L'EXPLOITATION DES POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE Conforter les zones d'activités de Brénesquen et de Keraden nec afin de pouvoir accueillir de nouvelles activités économiques (nouveaux artisans et commerçants) dans un strict respect des contraintes liées à l'environnement et à l'habitat riverain. Développer / conforter l'offre commerciale Notamment au bourg et dans les zones touristiques littorales ; En créant de petites zones commerciales au Dossen et au Théven pour pérenniser l'implantation des commerces qui subissent une forte pression immobilière (concurrence de l'habitat) et développer le tourisme AFFIRMER LA VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS DE LA COMMUNE Diversifier les équipements liés au tourisme hôtellerie, restauration,activités touristiques Développer notamment les capacités et les sites d'implantation en matière d'hébergement : En confortant les campings municipaux existant au Dossen et au Pouldu ; En créant un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) ; En permettant l'implantation de structures touristiques, entre autres au Théven ; Par la création d'aire(s) d'accueil pour les camping-cars. Développer les activités maritimes et nautiques Implantation d'un centre nautique tourné vers la plaisance et la pêche-promenade.

DIAGNOSTIC, ENJEUX ET CHOIX EN MATIERE D’ENVIRONNEMENT ET DE PAYSAGE

	DIAGNOSTIC				
	ATOUTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX	PROSPECTIVE	ORIENTATION DU PADD
4. L’environnement et les paysages	Une étude paysagère a été réalisée en préalable à la révision du document d’urbanisme ; elle a permis d’identifier et de localiser les éléments du patrimoine paysager communal (aussi bien d’origine naturelle qu’architecturale).	La trame végétale est peu importante sur la commune, mais elle constitue justement un élément structurant majeur du paysage en raison de sa rareté.	L’environnement conditionne de plus en plus la qualité du cadre de vie. Il est donc indispensable de protéger et de mettre en valeur le patrimoine naturel, le patrimoine bâti et les paysages.		PRESERVER LE PATRIMOINE ET LES RESSOURCES NATURELLES DE LA COMMUNE - Encourager la réhabilitation du patrimoine communal privé (fontaines, lavoirs...). - Permettre la remise en état / la mise en valeur du bâti en adaptant les matériaux et les formes architecturales au bâti traditionnel (afin de maintenir les spécificités des villages et hameaux). - Lutter contre la banalisation des paysages et préserver l’identité communale : En protégeant les éléments forts du paysage communal ; En gérant et mettant en valeur le patrimoine naturel ; En conservant au maximum les talus faisant partie intégrante du patrimoine naturel communal, tant pour leur valeur écologique (habitat pour de nombreuses espèces), que paysagère ; En mettant en place de nouveaux sentiers de randonnées communales et intercommunales, et en entretenant ceux existants. - Mettre en valeur le littoral et les secteurs naturels sensibles de la commune Protection des espaces littoraux ; Remise en état du site du Polder. - Préserver l’environnement : En protégeant la ressource en eau (préservation des talus, entretien et mise en valeur des cours d’eau, création d’une nouvelle station d’épuration...), En poursuivant la lutte contre les sources de pollution dans les domaines de l’assainissement (prise en compte des possibilités d’assainissement dans la localisation des futures zones d’urbanisation...), de la gestion des eaux pluviales (limitation de l’imperméabilisation des sols dans les opérations d’aménagement, mise en œuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux...), En favorisant la connaissance : Création d’une « maison de la mer » afin de répondre au souhait de la Communauté de Communes de "proposer un projet innovant"
5. Les risques		La côte Nord finistère présente une vulnérabilité par rapport au risque d’inondation par submersion marine.	Sécuriser les déplacements sur la commune. Lutter contre les inondations : Un Plan de Prévention des Risques Naturels Majeurs d’Inondation par Submersion Marine a été approuvé par le Préfet le 23 février 2007.		PROTEGER LA POPULATION ET PREVENIR LES RISQUES - Sécuriser les circulations sur la commune Améliorer les traversées des voiries et des carrefours ; créer des trottoirs, des bandes cyclables, des voies piétonnes etc... ; Développer et sécuriser les déplacements piétonniers courts par la mise en place de haricots et de tracé au sol pour casser la vitesse au niveau des écoles ; Faciliter les déplacements des handicapés, des poussettes et des piétons pour rejoindre les écoles et des services par l’aménagement des trottoirs. - Gérer les eaux pluviales Instauration d’emplacements réservés pour l’implantation de bassin de rétention des eaux de pluie dans certains secteurs sensibles. Création de bassin d’orage.



3. 2. LA JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le projet traduit la volonté des élus, affichée dans leur P.A.D.D., de faire de SANTEC une commune active et vivante, qui ne devienne pas une « commune dortoir ».

Il s'agit de promouvoir un développement urbain cohérent, permettant l'accueil de nouveaux habitants, respectueux de l'environnement et des professions agricoles.

Le souci de préserver les équilibres essentiels s'est traduit de diverses manières dans les dispositions retenues. Suivant les différents types d'espaces et leurs caractéristiques mises en lumière dans l'analyse de l'état initial, ces dispositions peuvent être décrites comme suit :

NB : la superficie totale de la commune diffère entre le Plan d'Occupation des Sols et le Plan Local d'Urbanisme ; la superficie totale donnée par le POS se rapproche de la superficie donnée par l'Insee (806 ha) ; les superficies du PLU ont été calculées à partir du fond de plan informatique qui a été utilisé pour établir les documents graphiques. Il en résulte une différence de 12 hectares.

3.2.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

PRESENTATION DES ZONES NATURELLES

Art. R. 123-8 du Code de l'Urbanisme : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **Ne** destiné aux équipements d'épuration des eaux usées,
- **Nh**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes,
- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aire naturelle de camping,
- **Nm**, couvrant le Domaine Public maritime,
- **Nmo**, délimitant une zone de mouillages,
- **Ns**, délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme ('espaces remarquables').

Les zones naturelles sont instituées pour assurer la protection des secteurs naturels présentant un intérêt esthétique et / ou écologique que sont les cours d'eau, les vallées ainsi que les principaux boisements.

Les zones naturelles représentent notamment :

- **23,98 ha** du territoire communal en N et N (in), **soit 2,8%** du territoire communal,
- **1,32 ha** du territoire communal en Ne, **soit 0,16%** du territoire communal.
- **11,66 ha** du territoire communal en Nh et Nh (in), **soit 1,43%** du territoire communal.
- **12,42 ha** du territoire communal en NL et NL (in), **soit 1,52%** du territoire communal,
- **156,88 ha** du territoire communal en Ns et Ns (in), **soit 19,18%** du territoire communal,

Soit pour l'ensemble des zones naturelles (hors Ns, Nm et Nmo, sur le DPM) un total de 206,26 hectares, soit le quart du territoire communal terrestre, contre 171 hectares (soit 21,22%) au P.O.S. révisé en 1999.

3.2.1.1. PRESENTATION GENERALE

Les zones A et N sont loin d'être incompatibles, les activités agricoles (hors construction de bâtiments) étant tout à fait autorisées en N.

À travers ces zones N, il s'agit :

- de préserver l'intégrité des sites sensibles ou pittoresques,
- de protéger l'environnement immédiat des ruisseaux, fonds de vallées et secteurs de sources en y interdisant les installations à nuisances.

Certains terrains en N sont en plus situés dans la zone inondable définie par le PPRI, en cours d'études à la date d'arrêt du projet du présent P.L.U. ; Un indice (in) a été ajouté pour bien rappeler le risque connu d'inondation, créant un nouveau secteur au PLU : **N_(in)**.

Dans ces secteurs indicés (in), le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

3.2.1.2. LES SECTEURS NATURELS STRICTS : N ET Ns

Il s'agit :

- de protéger l'environnement immédiat du littoral, des ruisseaux, fonds de vallées et secteurs de sources en y interdisant les constructions (zone N) :

La plupart de ces secteurs naturels sont d'ailleurs en partie inclus dans les périmètres des zones de protection écologiques (ZNIEFF).

Sont ainsi classés en zone N :

- Plusieurs « zones tampon » situées entre des secteurs urbanisés et les espaces remarquables : Il s'agit des franges littorales situées à l'Ouest et au Nord du Dossen, à La Roche (sur des terrains en NC au P.O.S.), à Corn al Loa (secteur du Prat), au nord du Jugant et de la Palud ;
- Un petit secteur humide (ruisseau et lavoir) au niveau du centre bourg, destinée à être aménagée en espace vert.

Sont en outre classés en zone Ns les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, et qui s'étendent :

- Sur l'île Jacopin ;

- sur la forêt domaniale, depuis la vallée de l'Horn, jusqu'à la frange urbanisée du Dossen ;
- sur l'ensemble de l'île de Sieck ;
- sur l'ensemble de l'île Jacopin ;
- sur la pointe du Billou ;
- sur l'espace littoral qui s'étend depuis Kergunnuec jusqu'à La Roche ;
- sur l'espace littoral qui borde la pointe du Tévenn ;
- sur l'espace dunaire situé en frange Sud-Ouest du Dossen.

Certains terrains en Ns sont en plus situés dans la zone inondable définie par le PPR-SM qui a été approuvé par le Préfet le 23 février 2007. ; un indice (in) a été ajouté pour bien rappeler le risque connu d'inondation, créant un nouveau secteur au PLU : **Ns_(in)**.

Dans ces secteurs indicés (in), le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

- de protéger les boisements importants, en y interdisant les constructions (zone N), et en renforçant cette protection au titre de la loi Paysage :

- L'ensemble de la forêt domaniale du Dossen est ainsi classé en Ns.

- de rappeler la présence d'un type d'occupation des sols nécessitant une certaine vigilance :

La présence de sites archéologiques :

- au lieu-dit de Roc'h Croum : cimetière inhumation de l'âge du bronze ;
- au lieu-dit de Corn Al Loa : élément de construction de l'âge du bronze ;
- sur l'île de Sieck : gisement de surface du paléolithique et gisement de surface de l'âge du fer ;
- au lieu-dit d'Enez Glaz : enceinte de la protohistoire ;
- au lieu-dit de Bez Ar Bilou : gisement de surface de l'âge du fer ;
- au lieu-dit de Corn-Al-Loa : gisement de surface du gallo-romain.

3.2.1.3. LE SECTEUR NATUREL DESTINE AUX EQUIPEMENTS D'EPURATION DES EAUX USEES : Ne

Un zonage Ne 'épuration' est appliqué sur les parcelles actuellement occupées par la station intercommunale recevant actuellement les effluents de SANTEC et de Plougoulm ; une extension du dispositif est également envisagée dans le prolongement sud-est de la station actuelle (sur 0,4 ha environ).

Ce projet d'extension de la station d'épuration est une nécessité absolue pour la commune, et présente un caractère d'intérêt général intercommunal ; il consiste uniquement à étendre le réseau de drainage, en souterrain. Une concession devra être conclue avec l'O.N.F.

3.2.1.4. LES SECTEURS NATURELS, SITUES EN ZONE RURALE, AFFECTES A L'AMENAGEMENT, A L'EXTENSION LIMITEE ET AU CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : Nh

Bien que consciente de la nécessité de préserver l'activité agricole et d'empêcher que toute contrainte supplémentaire vienne limiter les possibilités d'évolution des structures agricoles, la commune de SANTEC a cependant été attentive à la situation des « tiers » propriétaires d'une construction en zone rurale. Pour cette raison elle a fait le choix d'instaurer un secteur spécifique « Nh », pour permettre uniquement l'amélioration de l'habitat existant, dans des proportions limitées, et éventuellement.

A l'intérieur des zones A, la zone Nh est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes (le changement de destination pour création de logements nouveaux n'étant possible que pour les bâtiments situés en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole), à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

3.2.1.5. LES SECTEURS NATURELS A VOCATION DE LOISIRS : NL

Situés en partie dans la bande littorale des 100 mètres, le camping municipal du Dossen et le camping municipal de La Palud (ainsi que le terrain de sports communal adjacent) ont fait l'objet d'un zonage spécifique NL (zone naturelle à vocation de loisirs). Ce zonage indique ainsi clairement qu'aucune occupation du sol génératrice d'urbanisation nouvelle n'y sera possible, conformément à la Loi littoral

Suite à une procédure de révision simplifiée du P.O.S. menée en 2005, une zone « 1NAL » a été créée au Dossen afin de conforter le potentiel de développement des activités nautiques et d'étendre la base nautique Bon Vent ; les terrains résiduels qui jouxtent ce zonage (1AUL au P.L.U.) depuis la voie communale jusqu'au front bâti résidentiel ne présentent plus aucun caractère d'espaces remarquables ; ils sont donc mis en N au P.L.U.

A Men Toul, le site de l'ancienne décharge, située sur le point haut constitué qui offre un très beau panorama, est également mis en zone naturelle de loisirs NL, indicé « 1 » afin d'interdire toute construction ; la commune envisage en effet d'y installer une aire de service pour camping car.

3.2.1.6. LE SECTEUR NATUREL LIE AU DOMAINE PUBLIC MARITIME: Nmo

Ce secteur spécifique « Nmo » est mis au Théven sur la partie du domaine public maritime sur laquelle la commune envisage de créer une zone de mouillages réglementée.

En secteur Nmo, est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol et en particulier les constructions, à l'exception :

- des équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...).

- des installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation

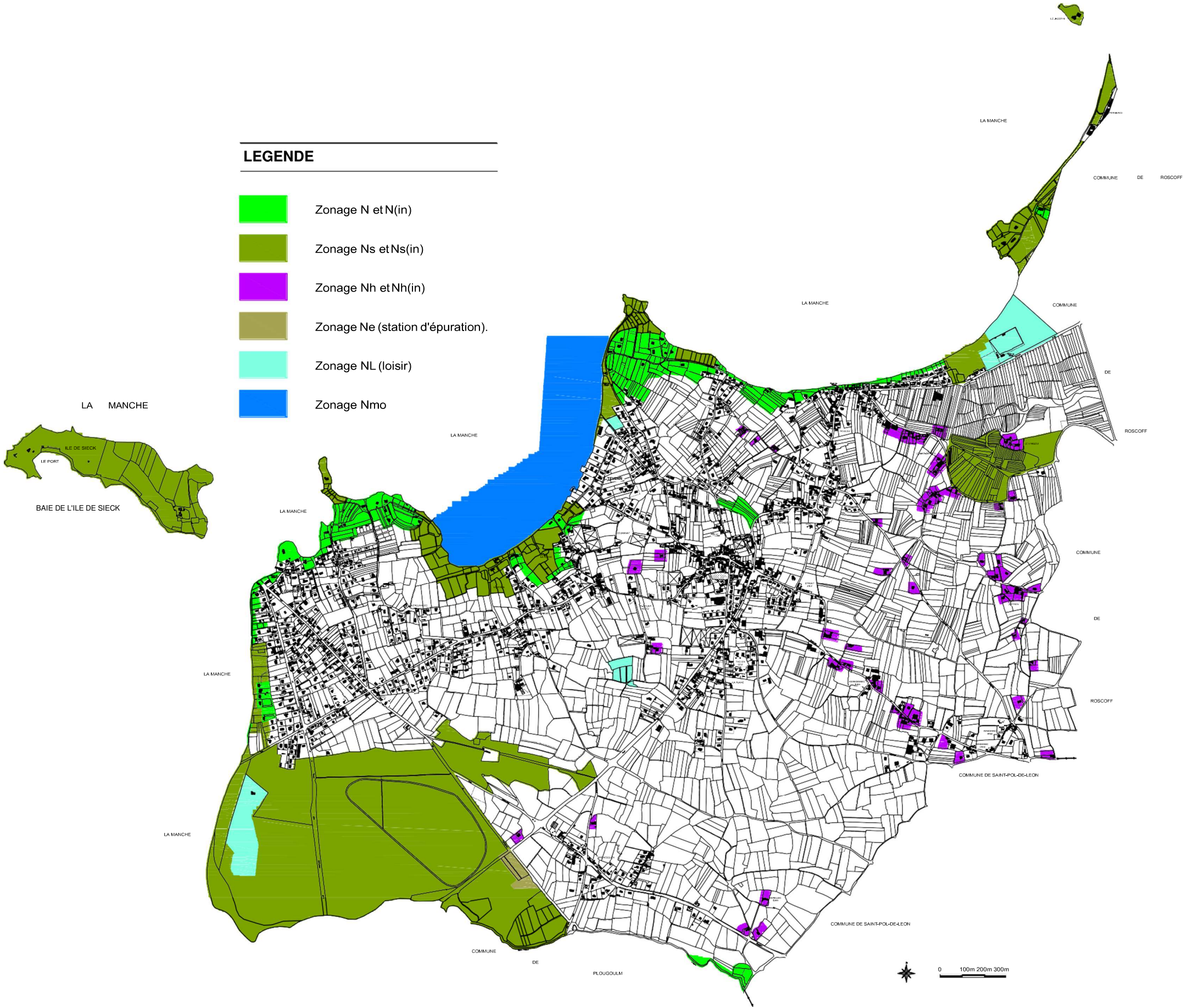
dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.

- des mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret n°91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.
- des aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.
- des utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.
- des aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du DPM.

3.2.1.7. CONCLUSION

Les espaces naturels « terrestres » ont été augmenté de plus de 34 hectares entre le POS de 1999 et le présent Plan Local d'Urbanisme, soit une croissance de +20% (non compté le zonage Ns maritime et Nmo, sur le DPM).

Cette hausse s'explique notamment par la création des zonages Nh (11,66 ha), identifiant le « bâti de tiers » au sein de l'espace agricole.



3.2.2. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A)

Art. R. 123-7 du Code de l'Urbanisme : Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole **les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole **sont seules autorisées en zone A.**

Art. L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la Loi UH du 02 juillet 2003 :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Ainsi que l'a montré la partie précédente consacrée à l'évolution socio-économique de la commune, l'agriculture demeure une activité encore importante que le PLU doit s'attacher à préserver, en cohérence avec les objectifs définis dans le PADD.

D'après le Diagnostic Agricole menée par l'ADASEA en 2004, 45% du territoire de SANTEC est toujours utilisé par l'agriculture (soit 363 ha de Surface Agricole Utilisée communale (S.A.U.) sur 818 ha de surface communale INSEE) ; l'agriculture est encore très présente et la commune comptait encore 48 exploitations en activité en 2004.

Le conseil municipal a souhaité confirmer la vocation agricole du territoire par le classement en zone Agricole (A) de toutes les exploitations (bâtiments) et de la quasi-totalité des terres cultivées (certaines se situant aussi en N ou Ns).

La zone A, zone de richesses naturelles, est l'outil privilégié de cette protection du patrimoine agricole. **N'y sont en effet admis que les bâtiments d'exploitation liés à l'agriculture ainsi que les habitations nécessaires aux exploitants et situées à proximité du siège.**

Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice normal des activités agricoles et mais également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

Le règlement du PLU applicable aux zones A ne permet plus aux personnes n'ayant pas la qualité d'exploitants de rénover les constructions existantes ou de les étendre de manière limitée. Au niveau des hameaux qui ne comptent plus de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage en activité, des opportunités pour rénover les anciennes maisons d'habitation, voire même de changer l'affectation des anciens bâtiments agricoles en habitation, peuvent exister. De telles possibilités sont permises grâce à un zonage adapté (Nh ou Uh selon le cas). L'objectif étant de valoriser le patrimoine ancien mais pas d'augmenter de façon trop importante la population de ces secteurs ruraux.

Il est à noter qu'il n'existe pas de bâtiment soumis à la réglementation des Installations Classées sur la commune.

L'EVOLUTION DU BATI EN ZONE AGRICOLE

La configuration de la commune est particulière : le bâti est dispersé sur l'ensemble du territoire. Les non- agriculteurs posent des contraintes notamment pour les bâtiments soumis à la règle de réciprocité (soumis à déclaration) (article L 111.1.3 du code rural).

Le conseil municipal a souhaité confirmer la vocation agricole de la commune par le classement en zone Agricole (A) de toutes les exploitations (bâtiments) et de la quasi-totalité des terres cultivées (certaines se situant aussi en N ou Ns).

La zone A est l'outil privilégié de cette protection du patrimoine agricole ; n'y sont, en effet, admis que les bâtiments d'exploitation liés à l'agriculture ainsi que les habitations nécessaires aux exploitants et situées à proximité du siège.

L'évolution du bâti en zone Agricole

Sur le bâti de « tiers » en zone agricole, un sous-secteur spécifique a été instauré afin de maintenir de permettre l'amélioration de l'existant :

- le **sous-secteur Nh**, pouvant permettre, sous certaines conditions et sous réserves de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, l'extension et la réfection des constructions non agricoles déjà existantes, ainsi que **les changements de destination**

Le règlement du secteur Nh, admet notamment, sous réserve de respecter l'activité agricole et les reculs des construction de tiers autour des exploitations suivant les réglementations en vigueur (article Nh. 2 du règlement, résumé) :

- La restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON nouvellement créée sera limitée à 25 m².
- Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.
- La construction d'une seule annexe ou d'une seule dépendances de superficie maximale de 20 m² au sol et 2,5 m au faîtage sur propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère.
- L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations ; La SHOB nouvellement créée sera limitée à 25 m² ;
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, ainsi que pour du dépôt de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

LES ZONES URBAINES EN ZONE AGRICOLE

Afin de ne pas apporter de contraintes supplémentaires aux exploitations en place, et par respect des prescriptions de la Loi d'Orientation Agricole (règle de réciprocité), les terrains à ouvrir à l'urbanisation ont été notamment choisis en fonction de leur moindre impact sur le domaine agricole.

Les limites des secteurs urbanisés ont été réajustées afin d'englober les bâtiments non agricoles adjacents ; ce bâti est ainsi raccroché aux zones Uhb et 1AUhb adjacentes.

Les zones A et A(in) représentent 394,87 hectares, soit près de la moitié de la superficie communale (48,3%).

Comparativement aux données affichées dans le P.O.S. de 1999 qui comptait 437,5 ha en zone NC, le P.L.U. prévoit 406,53 ha de zones A, et Nh (en NC au P.O.S.), soit une diminution apparente d'environ 31 ha.

Il est à noter que le classement en zone naturelle n'empêche pas l'activité agricole, mais permet d'identifier les parcelles où il n'est pas souhaitable de voir de nouvelles constructions, y compris des bâtiments agricoles.

En terme d'espaces utilisables pour l'agriculture (zones A, et N non indicées) – les zonages totalisent 417,83 ha, soit 51 % de la surface totale du territoire communal.

3.2.3. LES SECTEURS URBAINES ET A URBANISER

PRESENTATION DES ZONES URBAINES

Art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine :

- **Les secteurs déjà urbanisés ;**
- **Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

Sur la commune de SANTEC, 5 types de zones urbaines sont définis :

• **Une zone Uh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 2 secteurs :**

- **Uha** : secteur urbain dense, organisation en ordre continu, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- **Uhb** : secteur d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu,

• **Une zone Ui à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, comprenant un secteur spécifique :**

- **Uic** : secteur spécifiquement destiné aux activités commerciales, artisanales et touristiques dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitation.

• **Une zone UL à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif.**

• **Une zone Us destinée à recevoir des équipements de santé (Institut Hélio-Marin de Perharidy).**

• **Une zone Ut à vocation d'activités touristiques.**

PRESENTATION DES ZONES A URBANISER

Art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.** Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La commune de SANTEC prévoit :

- **des secteurs 1AU réglementés**, opérationnels immédiatement, pouvant s'urbaniser immédiatement conformément au règlement ; ces secteurs 1AU sont divisés en 4 sous-secteurs :

- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu
- **1AUi** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services,
- **1AUL** : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif, qui correspond au centre de glisse et de voile (centre nautique du Dossen),
- **1AUt** : secteur à vocation d'activités touristiques, réservé à l'implantation d'H.L.L. et au stationnement isolé de caravanes.

- **des secteurs 2AU** qui ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU. Dans l'attente, ces terrains sont inconstructibles ; ces secteurs 2AU comprennent notamment le sous secteur :

- **2AUt** : secteur à vocation d'activités touristiques.

LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Afin de réactualiser les chiffres du dernier recensement (effectué en 1999, mais relatif à l'année 1998), la population communale de début 2004 - date de démarrage des études diagnostic du P.L.U. - a pu être estimée en fonction des données sur la dynamique du logement.

Entre 1999 et 2003 inclus, **90 maisons neuves ont été construites**, dont 8 résidences secondaires (sans incidence sur la population communale permanente). **5 maisons ont également été rénovées**, dont 1 comme résidence secondaire.

Ce rythme de construction de 18 logements neufs / an (réellement observé entre 1999 et 2003) et de 1 rénovation « pour création de logement » / an correspond à une population d'environ 2290 personnes début 2004, soit un taux de croissance annuelle de + 1,43 % / an, ce qui montre une très nette amélioration de la situation communale par rapport à la décennie 1990-1999 (- 0,38 % / an).

La prospective de développement adoptée par les élus de SANTEC est celle d'une reprise de la démographie et du rythme de construction, similaires à celles réellement observées depuis 1999, soit :

- ➔ un indice de construction de 8,4 logements neufs / an / 1000 habitants (soit 19 maisons / an) ;
- ➔ une population estimée à 2555 habitants en 2014 (contre 2245 au recensement de 2005) ;
- ➔ Cette croissance raisonnée implique de **réserver une cinquantaine d'hectares à l'urbanisation pour les 10 prochaines années**, en prenant une superficie moyenne de terrains constructibles de 800 m² (y compris 20% pour les VRD), et un coefficient de marché multiplicateur de 3 (car il y a beaucoup de terres encore cultivées et / ou 'gelées' par leurs propriétaires).

Il est à noter que l'hypothèse retenue par les élus est inférieure au rythme de construction observé depuis 2004, et qui est de 24 maisons neuves / an.

La municipalité a prévu des surfaces constructibles immédiatement (U) et d'autres dont l'ouverture pourra être différée dans le temps (1AU urbanisables à court terme, 2AU urbanisables à long terme) afin de répondre d'une part à la demande de logements et d'autre part pour éviter la spéculation foncière en maintenant une offre de terrains supérieure à la demande.

Il est vraisemblable que les réserves prévues au Plan Local d'Urbanisme partiront vite. Cependant la Commune préfère étaler dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones, ce qui correspond à une vision économe de la gestion du sol conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Il est à noter que de nombreuses parcelles - pourtant insérées dans le tissu urbain – sont 'gelées' par leurs propriétaires – Certaines sont de petites parcelles de sable, encore exploitées ; elles rentrent

donc dans le décompte des « surfaces libres » mais ne elles ne sont pas réellement disponibles pour la construction...

Ceci explique pourquoi les surfaces libres en zones Uh, 1AUh et 2AU « habitat » prévues au P.L.U. peuvent paraître importante (respectivement 7 ha ; 26,5 ha et 21,86 ha).

Sur la commune, toutes les zones réservées à l'urbanisation future (1AU / 2AU) se situent soit dans le tissu urbain, soit en extension directe des zones actuellement urbanisées (agglomération ou village) : le caractère concentré de l'urbanisation est ainsi préservé.

N.B. : Les principes retenus et argumentés par la commune pour l'application de la Loi Littoral sont présentés en partie « **5.3. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR - LE LITTORAL** ».

Afin de pouvoir plus facilement comparer les évolutions prévues par le projet de P.L.U., le zonage du P.O.S. révisé de 1999 (modifié en 2000, 2004, 2005 et 2006) a été reporté sur le fond informatisé pour le P.L.U. (le document officiel opposable du P.O.S. restant le document papier originel).

3.2.3.1. LE RENFORCEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE-BOURG ET DE L'AGGLOMERATION

- Adaptation du zonage à l'urbanisation existante

Une relecture globale de tous les zonages NA et U du P.O.S. a été menée, afin de les réactualiser pour tenir compte de l'urbanisation réelle des terrains et en fonction de la présence et des capacité des réseaux (redéfinition des zones U / 1AU / 2AU).

Tous les terrains en U ou 1AU sont soit raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à recevoir un dispositif individuel (Voir annexes sanitaires du P.L.U.).

Au regard de l'enveloppe de l'urbanisation existante, les extensions projetées, situées dans les espaces proches du rivage, restent limitées.

Il est à nouveau rappelé que de nombreuses parcelles - pourtant insérées dans le tissu urbain du centre-ville sont 'gelées' par leurs propriétaires : ces zones rentrent donc dans le décompte des « surfaces libres » mais ne elles ne sont pas réellement disponibles pour la construction...

- Secteur sud du bourg :

A l'Est de la rue de la Plaine, la zone Uhb est légèrement étendue ; ceci va permettre – à terme - de casser l'effet linéaire de l'urbanisation actuelle, en donnant plus d'épaisseur au bourg.

Toutes les maisons non agricoles situées en périphérie des zones d'habitat sont rattachées à la zone Uhb.

La zone 1NAb du P.O.S. est mise en 2AU, car les réseaux sont à renforcer, à l'exception des 2 parcelles situées au Nord de la rue des Mésanges qui sont maintenues en 1AUhb.

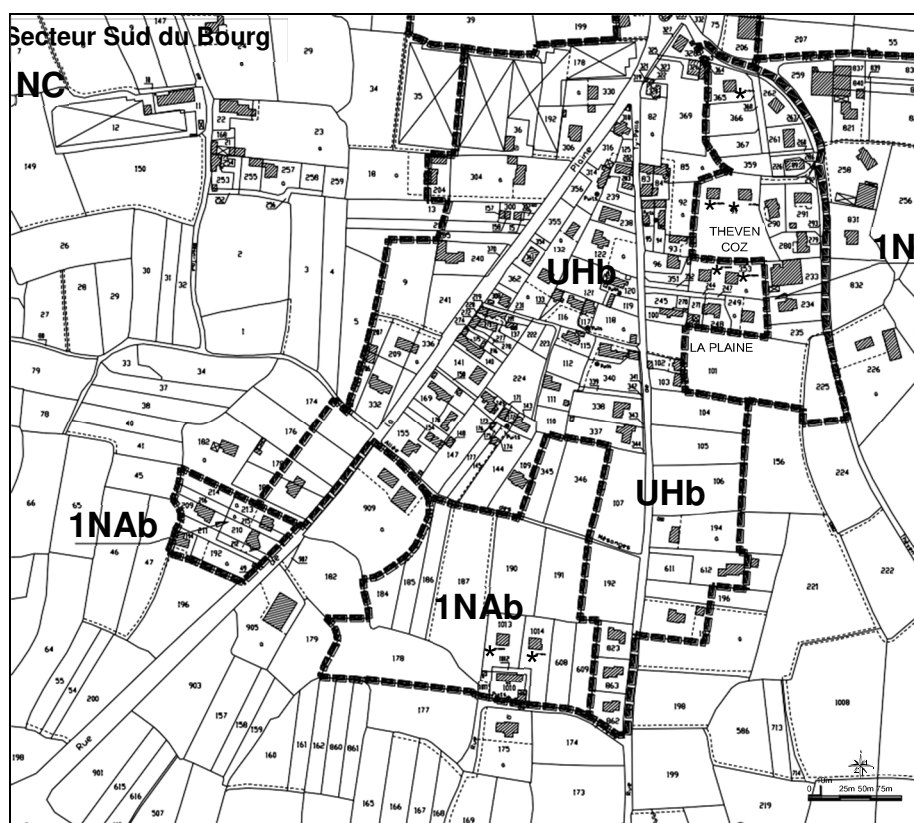
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU (= passage d'un zonage 2AU en 1AUhb) sera faite par modification du P.L.U. (à l'initiative de la commune), une fois que les différents propriétaires proposeront un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent (et satisfaisant pour la commune), et que les réseaux seront renforcés.

La partie Nord de la parcelle 179 est intégrée cette zone 2AU.

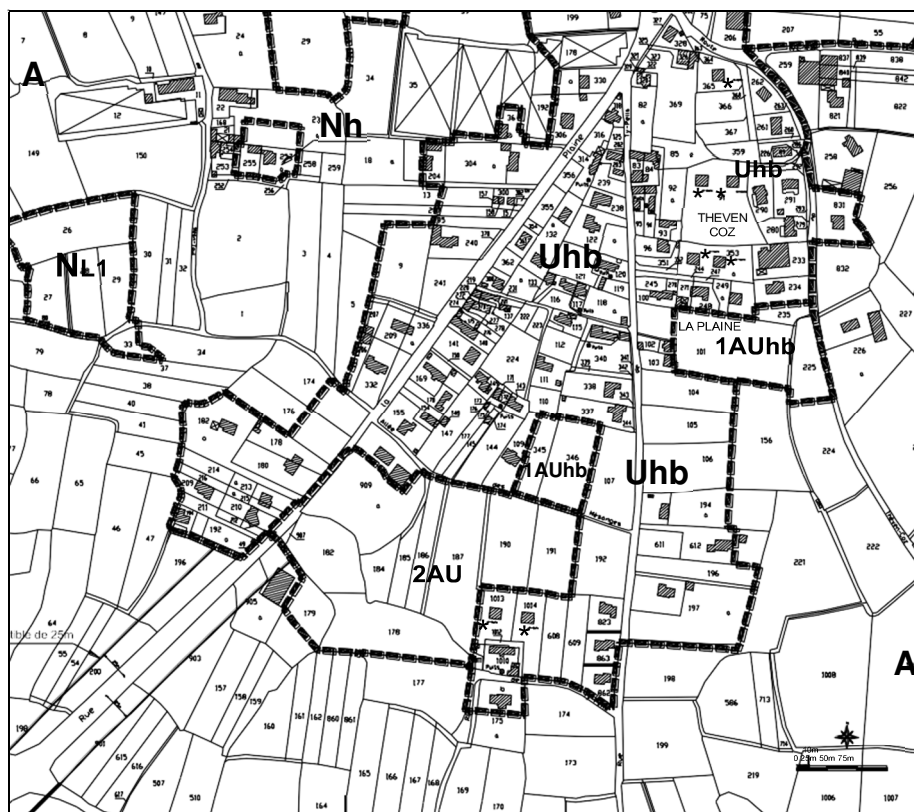
Un peu plus au Nord, la serre agricole en activité est mise en zonage A.



Extrait de la photo aérienne IGN de 2000



Extrait du P.O.S. de 1999



Extrait du zonage du PLU

Secteur central du bourg :

La zone d'extension du bourg prévue à Kérabret en 1NAb au P.O.S. de 1999, est légèrement étendue en façade Est mais mise en 2AU, dans l'attente d'y avoir un véritable projet d'urbanisme ; les terrains sont desservis en périphérie par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Quelques principes d'aménagement de cette zone sont d'ores et déjà présentés dans les « Orientations d'Aménagement » : La rue de Kerabret sera élargie, et une voirie de desserte interquartier est également prévue (cf. emplacements réservés) afin de sécuriser les sorties sur la rue de Streat Joly au Sud.

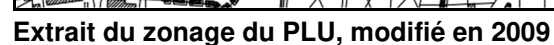
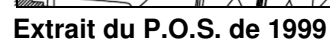
Afin de permettre l'extension de la mairie et la création de stationnement, la zone Uha est légèrement agrandie à l'arrière de la mairie.

Plus au Sud, à Stréat Joly, les terrains situés sous le secteur de Kérabret sont également mis en 2AU, car compte tenu de la superficie (4,2 ha), un projet d'aménagement cohérent et argumenté devra être réalisé préalablement à l'ouverture à l'urbanisation. Ces terrains sont desservis par les réseaux d'eau et d'électricité au niveau de la rue de Streat Joly et de la rue des alouettes ; au niveau de l'assainissement des eaux usées, les constructions seront desservies individuellement.

Enfin, pour les mêmes raisons de gestion économe de l'espace, la zone 1NAb du Favic est mise en 2AU.

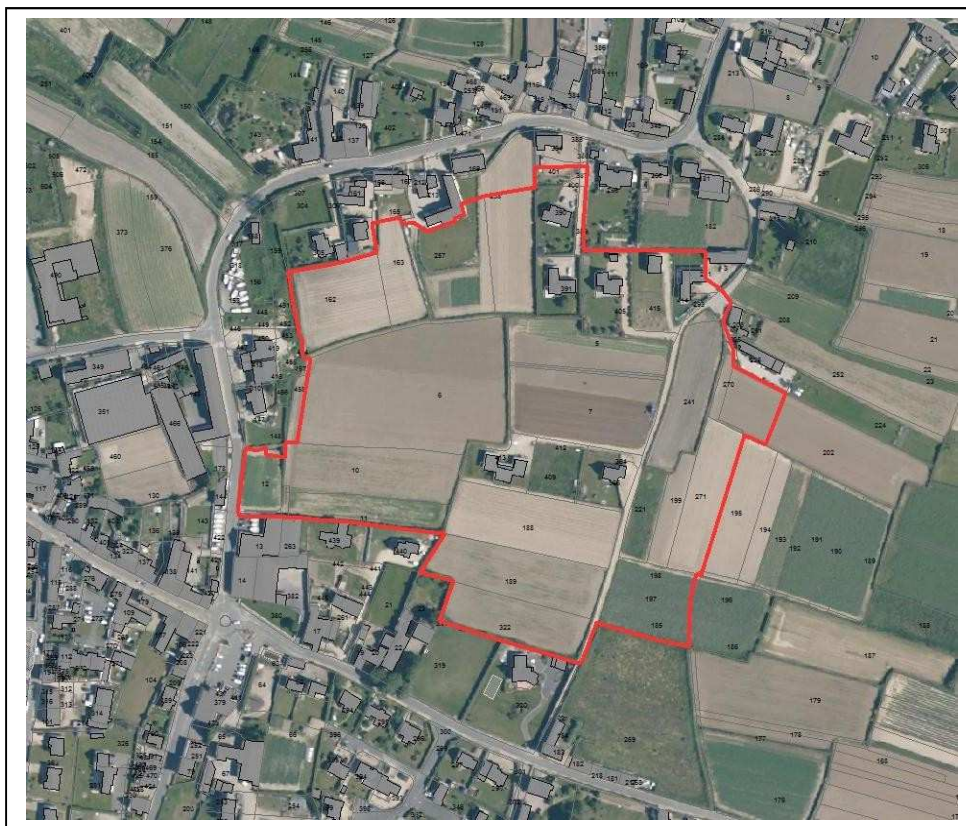


Extrait de la photo aérienne IGN de 2000



Modification n°04 – octobre 2013 : Modification de la partie graphique du règlement : Nord de la zone 2AU de Kerabret

Limite de la zone 2AU de Kerabret au P.L.U. approuvé le 5 mai 2008 sur Photo-aérienne de 2010 :



Cette zone de 5,7 hectares se trouve au Nord-Ouest du centre-bourg, entre la rue de Kerabret à l'Ouest et au Nord, la rue des Bergeronnettes à l'Est et la rue Yves Morvan au Sud.

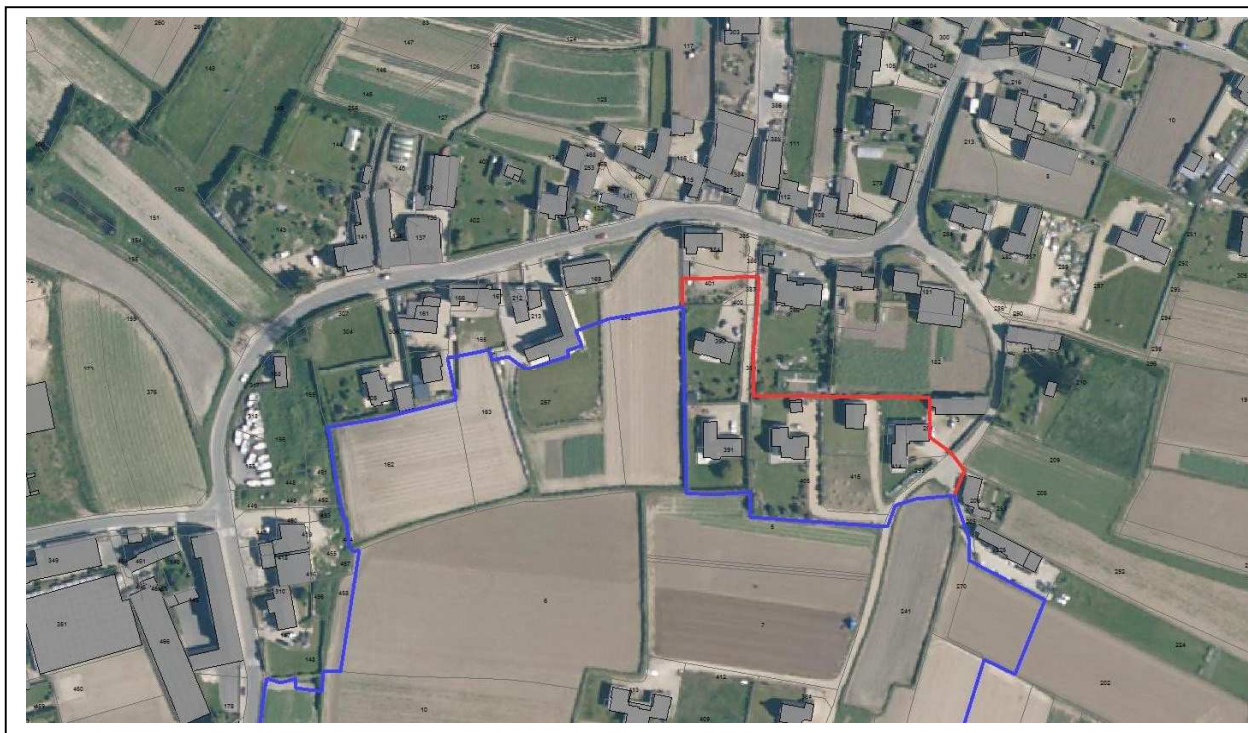
La zone de Kerabret constitue un cœur d'îlot entouré de voies bordées de constructions d'habitation. Elle est occupée par des terres agricoles exploitées (maraîchage).

a- Modification de la partie graphique du règlement

La zone de Kerabret est classée en zone 2AU au PLU approuvé le 5 mai 2008.

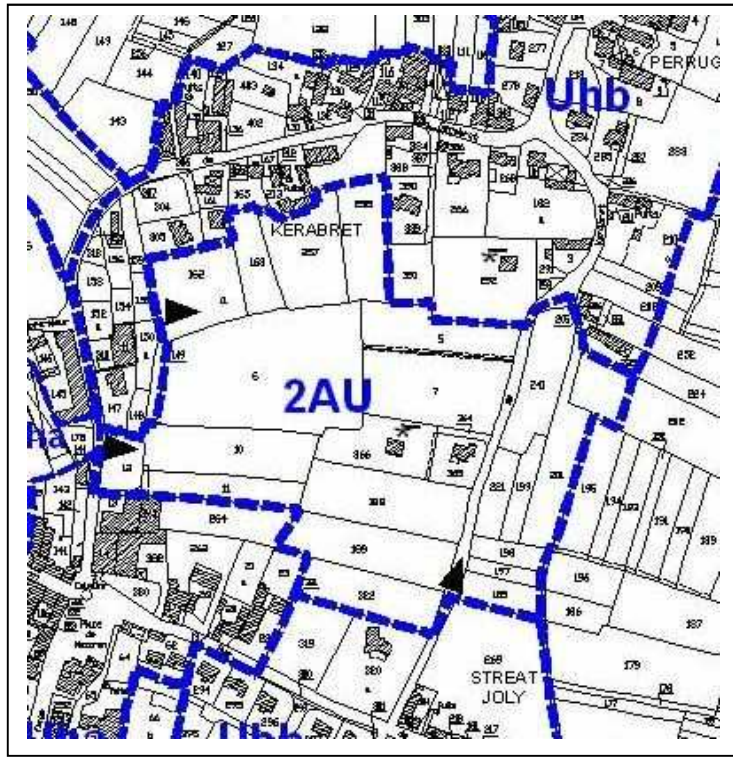
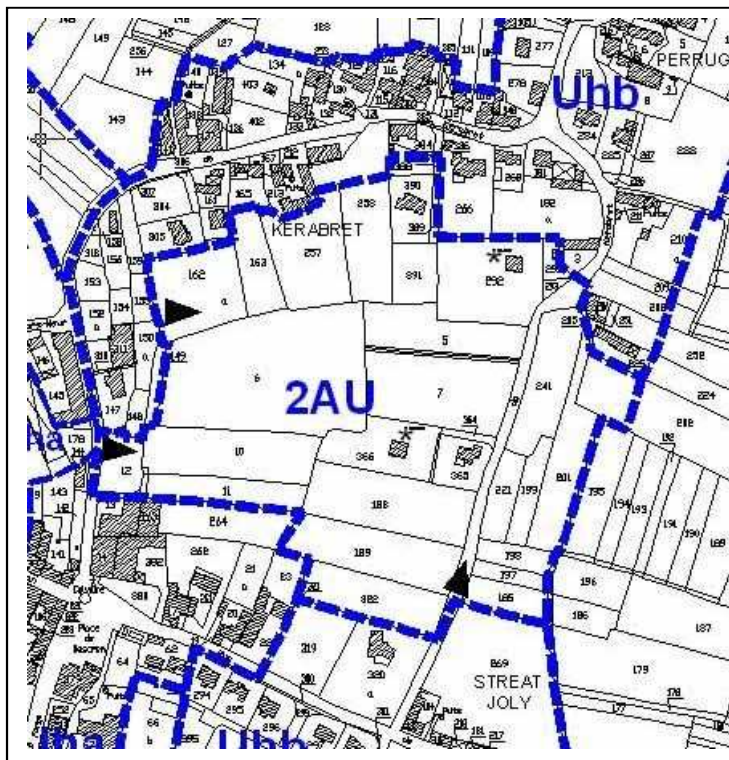
L'existence d'habitations au sein de cette zone 2AU inconstructible, pénalise leurs possibilités d'aménagement (extension, construction de dépendances,...) éventuelles. Ainsi, la collectivité a souhaité modifier la limite de la zone 2AU, de façon à inscrire au sein de la zone urbaine voisine (zone UHb), les habitations existantes en limite de la zone 2AU. Cette transformation concerne une surface de 6 400 m² et 5 habitations pavillonnaires.

Secteur faisant l'objet de la modification au Nord de la zone de Kerabret (en bleu, la nouvelle limite de la zone 2AU) :



PLU en cours : zone 2AU = 5,67 ha

PLU modifié : zone 2AU = 5,03 ha



- Secteur Ouest du bourg, entre Ty Douar Nevez et Coumanat :

Le bâti non agricole situé le long de la rue de Kerbruzunec est intégré à la zone Uhb, en englobant quelques parcelles en dents creuses, toutes desservies par l'ensemble des réseaux publics.

L'extension future de l'urbanisation est prévue au niveau de Coumanat, sur des terrains qui ont perdu leur vocation agricole et qui sont donc mis en 2AU. La serre agricole en activité est maintenue en zonage A.

Procédure de modification du P.L.U. menée en 2009 :

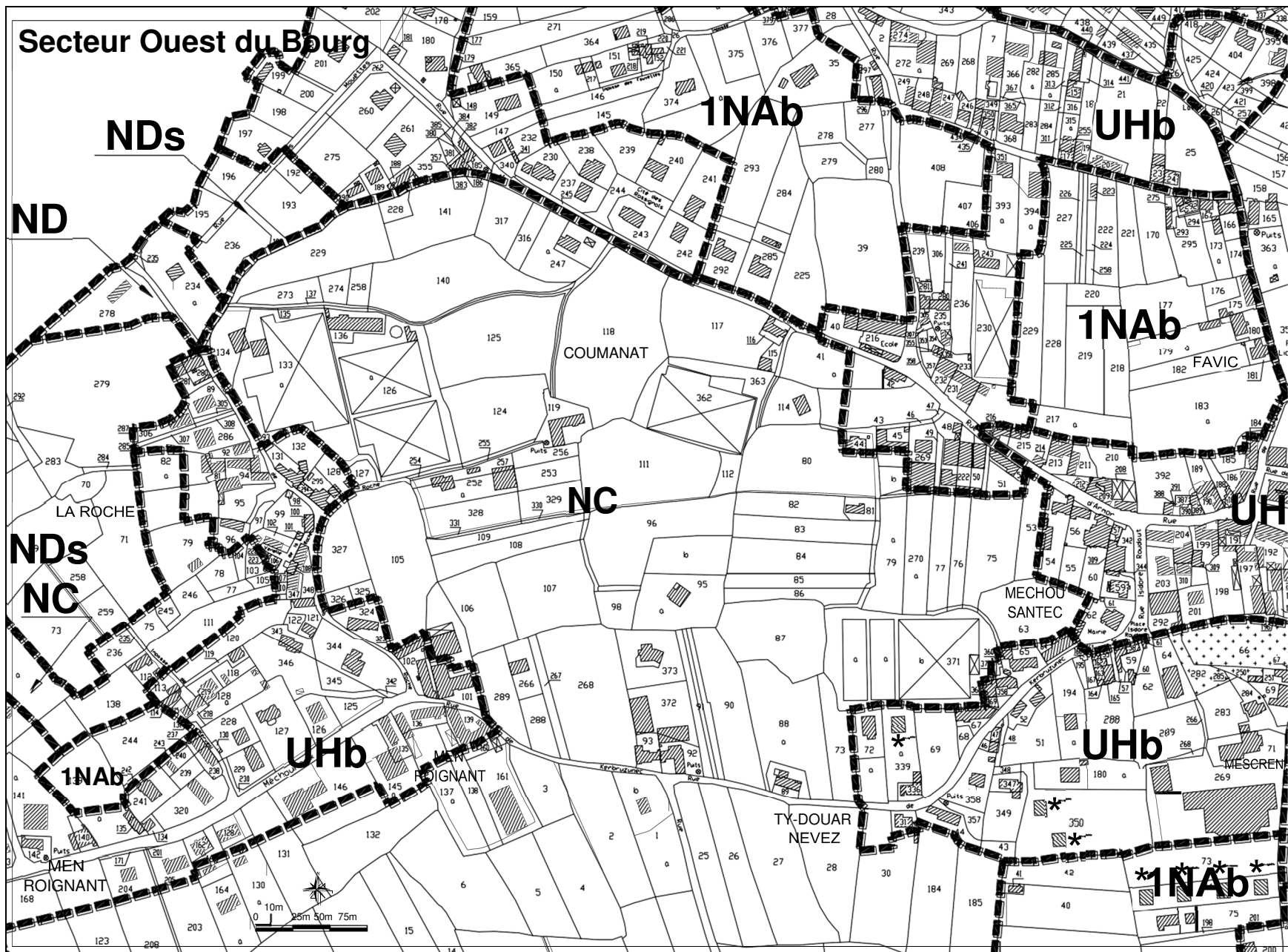
Lors de la révision du PLU de 2008, deux emplacements réservés au bénéfice de la commune ont été créés pour réaliser des voies de desserte avec ce futur quartier résidentiel, et faire ainsi la jonction avec la rue d'Armor et la rue de Kerbruzunec (ER6 et ER7).

La nouvelle équipe municipale élue en mars 2008 a supprimé l'ER n°6, dont le tracé n'est plus jugé opportun ; les conditions de desserte seront en effet précisées lors des études qui permettront d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation.

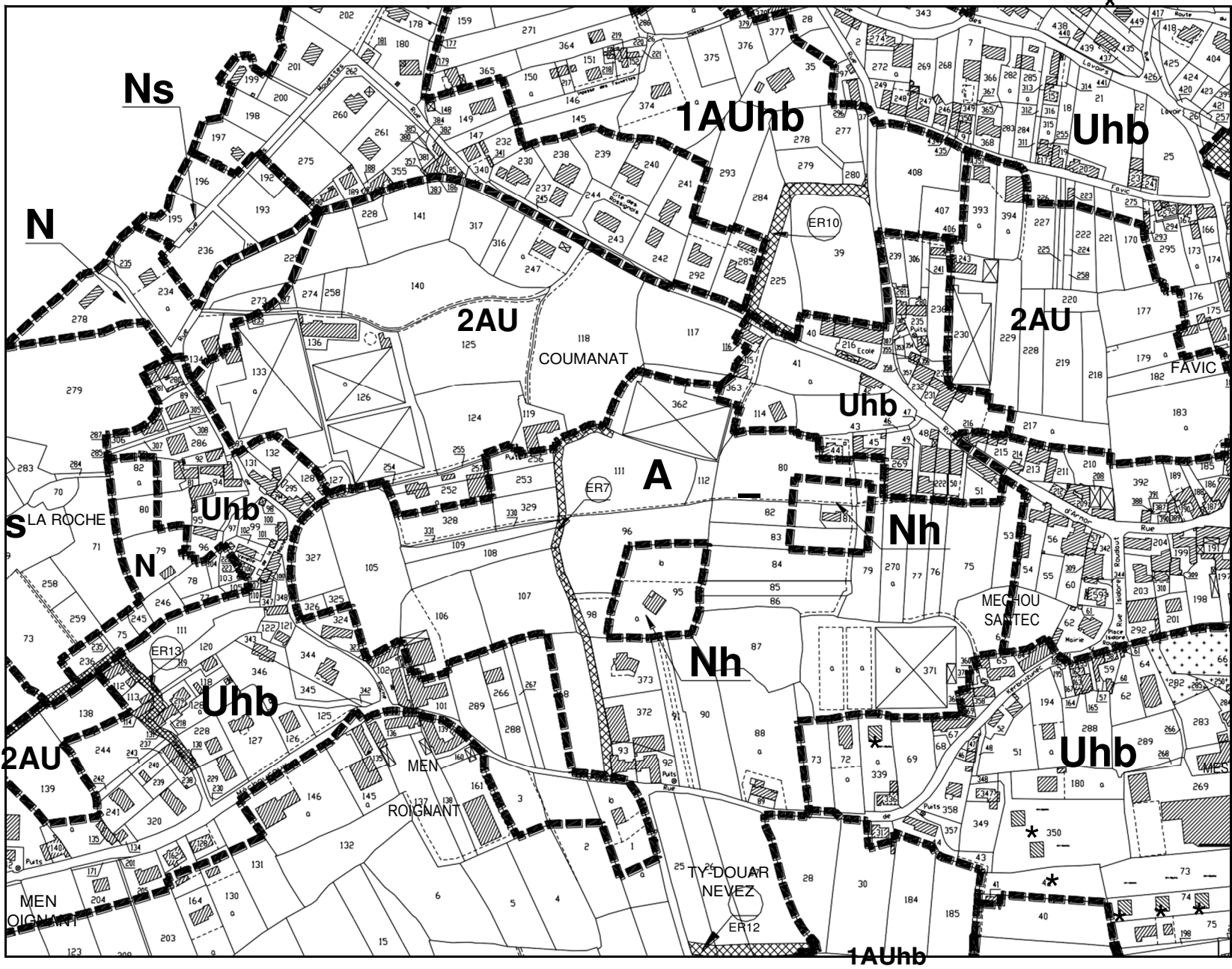
Enfin, les terrains situés en à L'Ouest du bourg à Ty Douar Névez sont mis en 1AUhb ; la commune souhaite en effet y réaliser un lotissement communal. Ils sont desservis par tous les réseaux, et un emplacement réservé au bénéfice de la commune est créé afin de réaliser une voie de desserte.



Extrait de la photo aérienne IGN de 2000



Extrait du P.O.S. de 1999



Extrait du zonage du PLU, modifié en 2009

3.2.3.2. LE RENFORCEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE DU DOSSEN

- Adaptation du zonage à l'urbanisation existante

Le Dossen est depuis toujours un pôle d'attrait privilégié de la commune du fait de son implantation littorale. C'est pourquoi il constitue aujourd'hui une véritable agglomération, qui s'est progressivement développée à partir d'un village de pêcheurs initial.

Il s'agit ici d'un véritable village au sens de la Loi littoral avec des services et des 'lieux de vie' (pôle d'habitat permanent, commerces, école, centre nautique, église, ...).

Tout comme pour le secteur du centre bourg, les zones NA du P.O.S., ont été retravaillées et redécoupées en fonction de leur urbanisation actuelle, et en fonction de la présence et des capacités des réseaux. Ainsi, tous les terrains en U ou 1AU sont soit raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à recevoir un dispositif individuel (Voir annexes sanitaires du P.L.U.).

Du fait de la configuration des lieux, le développement du Dossen est 'verrouillé' par des limites naturelles, façades Ouest (mer) et Sud (forêt domaniale). La principale possibilité d'extension de l'urbanisation se situe donc en façade Est et Nord. C'est pourquoi la commune a souhaité maintenir les zones déjà prévues au niveau du P.O.S. de 1999, en les adaptant.

Au regard de l'enveloppe de l'urbanisation existante, les extensions projetées gardent un caractère limité.

- Partie Sud :

- L'emprise officielle du **camping municipal du Dossen** est mise en zonage NL « zone naturelle à vocation de loisirs » (dont une partie indicée « in » car soumise à risque d'inondation).
- **Le zonage 2NAL situé au Nord de la forêt domaniale** est mis en zonage 'PLU' correspondant 2AUt (zone d'urbanisation future à vocation touristique), à l'exception de deux parcelles au Nord, raccrochée à la zone d'habitat (en 2AU).

Procédure de modification du P.L.U. menée en 2008 :

Les parcelles bâties situées en ND au POS de 1999, en façade Ouest, avaient été intégrées à la zone Uh au P.L.U. approuvé le 05 mai 2008, avec un indice spécifique « c » (Le secteur Uhc correspondait à une zone urbanisée située en front de mer, de faible densité, en ordre discontinu, avec une emprise au sol maximale de 20% et une hauteur de construction limitée à 3,5 m à l'égout du toit et acrotère, et à 8 m au faîtage).

Suite aux élections de 2008, l'équipe municipale a été profondément renouvelée et les nouveaux élus ont souhaité supprimer cette zone Uhc du Dossen, considérant que la voirie ne permettrait pas de desservir des constructions supplémentaires dans des conditions satisfaisantes de sécurité (véhicules incendie...).

Par ailleurs, le passage de la zone Nd du P.O.S. de 1999 en zone Uhc au P.L.U. approuvé en 2008 est considéré par la commune comme fragile juridiquement au regard de la loi Littoral.

Centre de glisse et de voile de la base nautique du Dossen

Comme défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune de SANTEC s'est notamment fixée comme objectif d'« Affirmer la vocation touristique et de loisirs de la commune », notamment en « Développant les activités maritimes et nautiques »

SANTEC dispose d'une base nautique (club de char à voile et de glisse « Bon vent »), implantée dans un secteur privilégié et très prisé au Sud du Dossen, au bout de la rue du Théven Bras, à proximité du camping municipal « des dunes ». **Il est à noter que cette base est la seule permettant la pratique du char à voile sur tout le canton de Saint-Pol-de-Léon.**

Or, le niveau d'équipement de cette structure de plus en plus fréquentée ne correspond aujourd'hui plus aux besoins et aux exigences de la clientèle ; en effet, l'accueil s'effectue dans un 'baraquement' vétuste et une cabine bois, et le parking, qui dessert aussi la plage, n'est pas aménagé.

C'est pourquoi la commune a souhaité conforter le potentiel de développement des activités nautiques du Dossen, en permettant la requalification de la base nautique en réalisant des équipements qualitatifs.

Une procédure de révision simplifiée du P.O.S. a donc été menée en 2005 ; une zone « 1NAL » a été créée au Dossen afin de conforter le potentiel de développement des activités nautiques et d'étendre la base nautique Bon Vent ; ces terrains ont été mis en 1AUL au niveau du présent P.L.U.

- Impact du projet sur l'environnement

Cette zone 1AUL a une emprise très limitée, puisqu'elle ne couvre que 5800 m².

Les terrains concernés sont situés à l'arrière de la dune de la plage du Dossen, plus précisément entre le cordon dunaire et une vaste zone d'habitat résidentiel en Uhb, et à proximité du camping municipal (en NL(in) au niveau du PLU).

Ils ne présentent pas d'intérêt environnemental particulier : En effet, ces terrains sont situés en continuité du bâti au Nord et à l'Est, et sont totalement artificialisée : la dune y a été arasée et remodelée, des bâtiments légers (baraquement, chalets bois...) ont été construits, un parking stabilisé a été implanté... Tous les réseaux sont présents en périphérie (eau, électricité, assainissement collectif).

Au niveau de la desserte routière et de la sécurité, le centre nautique, ainsi que la plage et le camping du Dossen, sont desservis à partir de la rue du Théven Bras, qui se termine à cet endroit en cul de sac.



**Localisation du
centre nautique**

Vue générale depuis la plage : le centre nautique n'est pas visible, car en arrière du cordon dunaire.

L'aménagement du centre de glisse et de voile (= centre nautique du Dossen) présente un caractère d'intérêt général, à la fois pour la commune, la communauté de communes du Pays Léonard, et le SCoT-PLH du Léon puisqu'il doit permettre de conforter une zone à vocation d'activités de tourisme, de loisirs et de sports.

Sa vocation territoriale est donc clairement pluri-communale.

La constructibilité de ce secteur 1AUL a un caractère nécessairement limité : Seules peuvent y être admises les constructions et installations qui nécessitent la proximité immédiate de l'eau et sont exclusivement destinées à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, strictement nécessaires au fonctionnement du centre de glisse et de voile de la base nautique du Dossen (y compris les locaux techniques pour surveillance et gardiennage).

Compte tenu de cette configuration du site en arrière de la dune et en continuité avec l'urbanisation, les aménagements de la base nautique communale auront un impact limité sur le paysage : Depuis la plage, le centre restera imperceptible car il est situé en contrebas du cordon dunaire.

Le réaménagement global de cet espace permettra de réaliser des équipements qualitatifs, respectueux de ce site très prisé et très fréquenté, et d'améliorer ainsi de façon significative une image initialement peu satisfaisante.

- Partie centrale :

- Afin de faciliter l'aménagement de la **grande zone 1AUhb centrale**, un emplacement réservé pour une création de voie a été créé au bénéfice de la commune.

- Une extension du Dossen est prévue à Kergunnuec, sous forme de zonage 1AUhb, sur des terrains situés en 'dents creuses' au sein de l'agglomération, desservis par les réseaux et qui ne présentent plus d'enjeu agricole.

- Partie Nord :

- Le zonage 2NAL situé au Nord à Kergunnuec est supprimé et mis en zone agricole A.

Procédure de modification du P.L.U. menée en 2009 :

La nouvelle équipe municipale élue en mars 2008 a souhaité préciser le règlement écrit de la zone 1AUt, créée à la place de la zone 1NAL du P.O.S. de 1999 : seules les HLL de moins de 40m². et le stationnement isolé de caravanes de moins de trois mois par an (ou de 5 mois maximum sur autorisation du Maire) sont autorisés dans cette zone.

En outre, un nouvel emplacement réservé au bénéfice de la commune est créé au sud de cette zone 1AUt afin d'y aménager un espace vert public et une aire naturelle de stationnement.

- **Au Nord du Dossen**, les maisons situées sur la parcelle 37 (en ND au P.O.S. de 1999) et 517a (en UHb au P.O.S. de 1999) sont mises en N. En effet, elles sont toutes deux situées dans la 'bande des 100 mètres', et leur caractère isolé ne permet pas de caractériser ces espaces comme étant 'urbanisés' au sens des dispositions de l'article L146-4-III du code de l'Urbanisme.

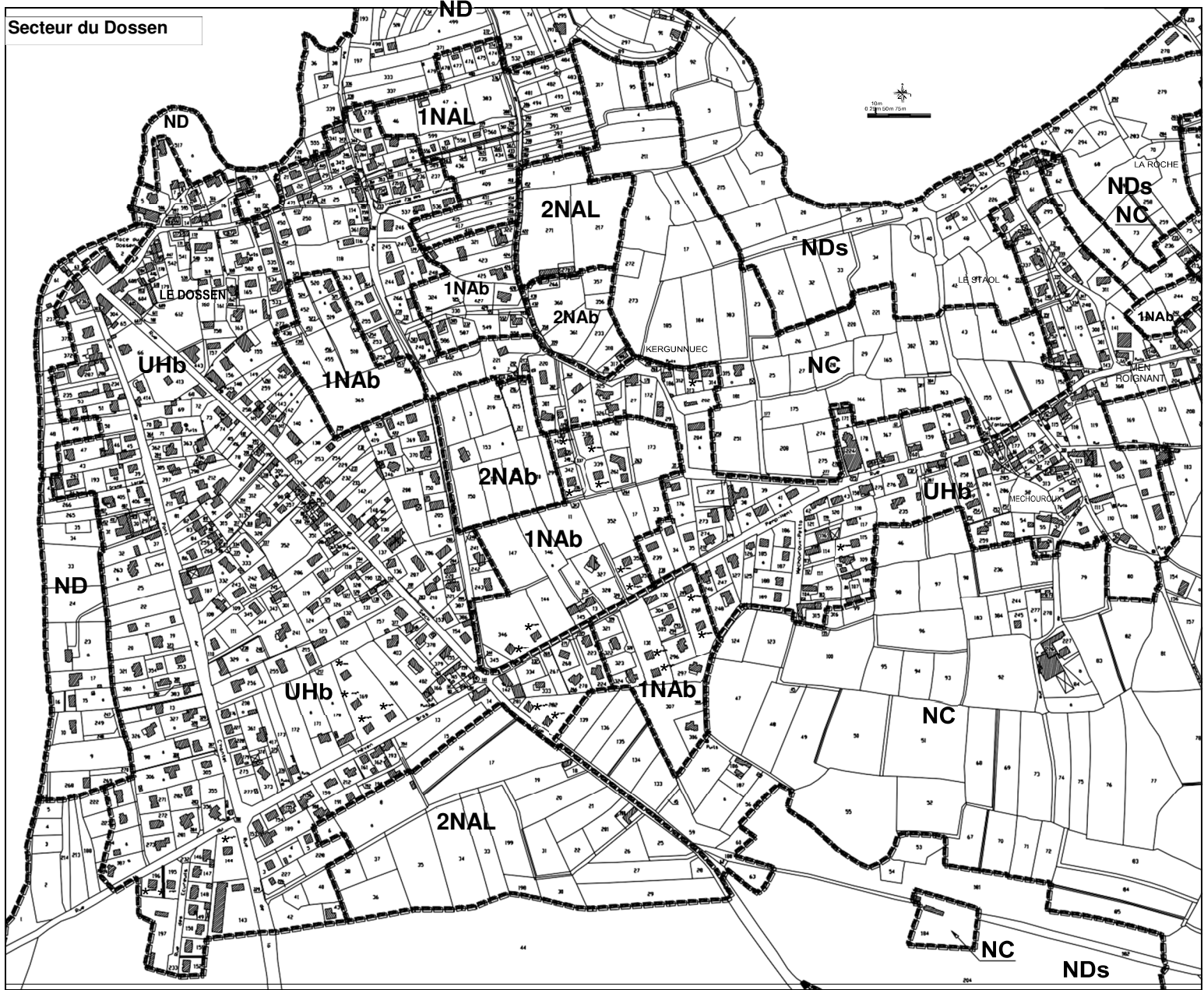
- Au niveau de la Pointe du Dossen, la commune a créé en 2005, par modification du P.O.S., un **zonage « Uic »** spécifiquement dédiée aux activités commerciales, artisanales et touristiques dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitation. Ce zonage est maintenu au P.L.U.

Une esplanade commerciale y a été aménagée pour redynamiser les établissements existants.

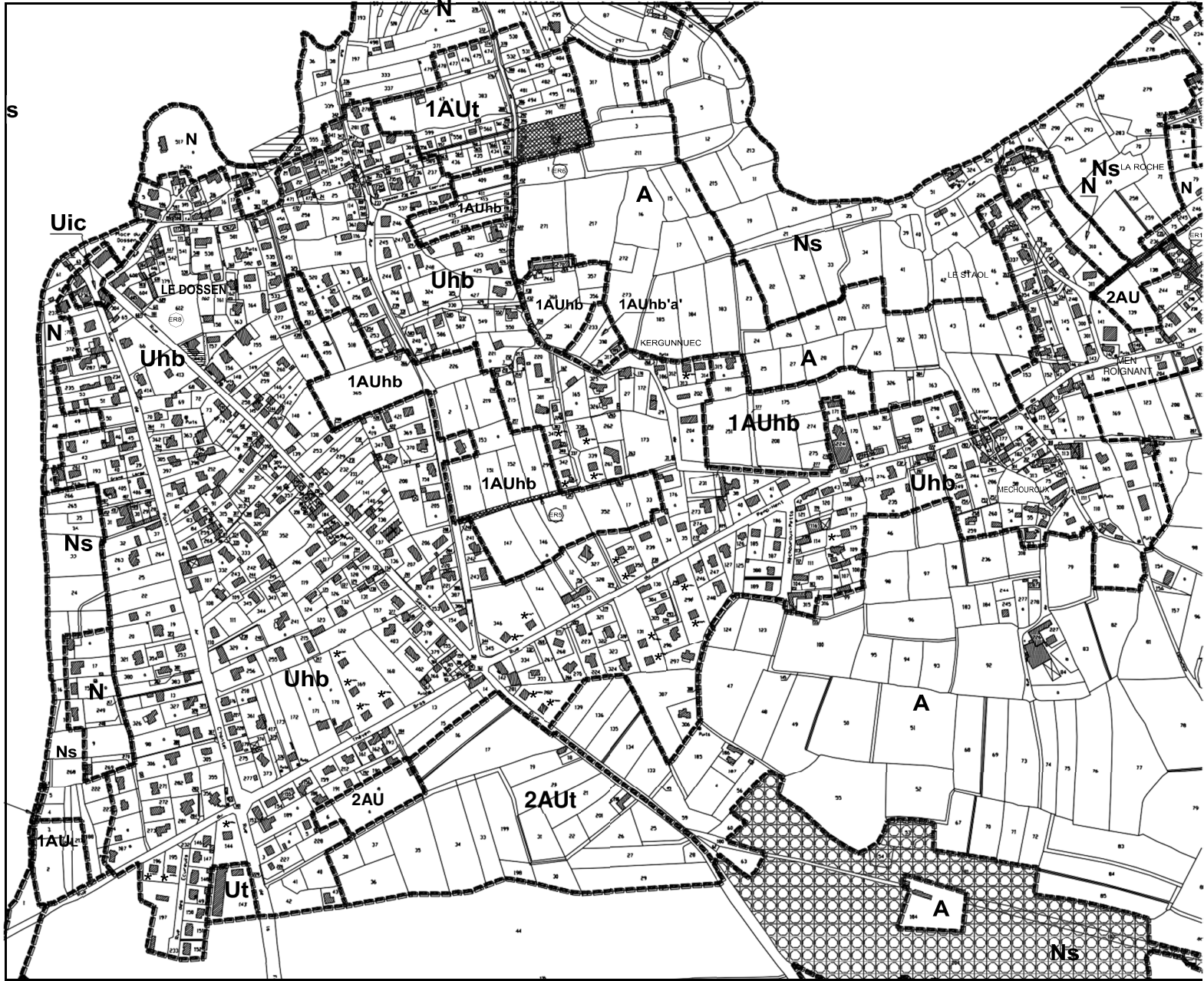
- La commune a de plus prévu un emplacement réservé pour création d'un parking public en bordure de la rue de Sieck.



Extrait de la photo aérienne IGN de 2000



Extrait du P.O.S. de 1999



Extrait du zonage du PLU, modifié en 2009

3.2.3.3. DENSIFIER / CONFORTER CERTAINS POLES D'URBANISATION SECONDAIRES EXISTANTS

Soucieux de diversifier l'offre en terrains constructible (cf. P.A.D.D.), mais conscients de la nécessité de préserver l'outil agricole, les élus ont pris le parti de ne pas développer l'urbanisation dans la zone agricole mais de densifier au contraire les pôles agglomérés déjà existants.

Tous les terrains en U ou 1AU sont soit raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à recevoir un dispositif individuel (Voir annexes sanitaires du P.L.U.).

Au regard de l'enveloppe de l'urbanisation existante, **les extensions projetées dans les espaces proches du rivage restent limitées.**

- Le renforcement et le développement de Brenesquen

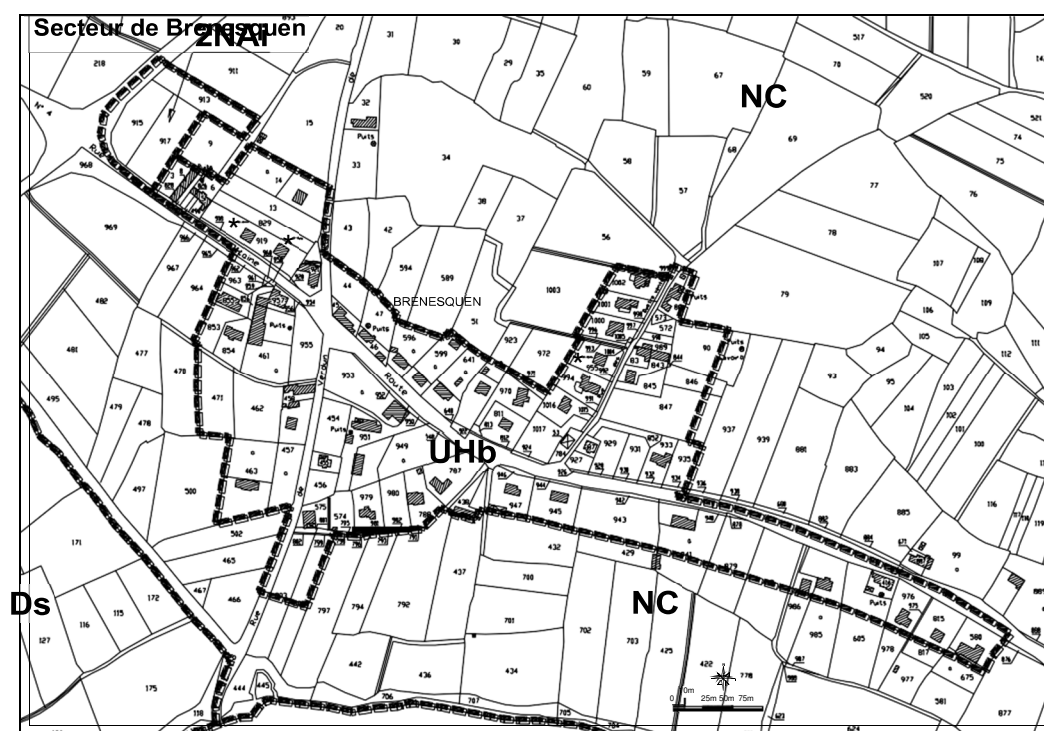
Bien qu'il s'agisse d'un ensemble d'habitations permanentes, organisées autour d'un noyau traditionnel, et qui comporte plusieurs bâtiments offrant des services de commerciaux tout au long de l'année (garagiste, café, tapissier d'ameublement, studio informatique), ce secteur n'a pas été reconnu par l'Etat comme présentant les caractères d'un village au sens de la Loi littoral.

La partie actuellement urbanisée (PAU) a donc été cernée et mise en Uh_b et U_i (pour la zone d'activité située à l'Ouest).

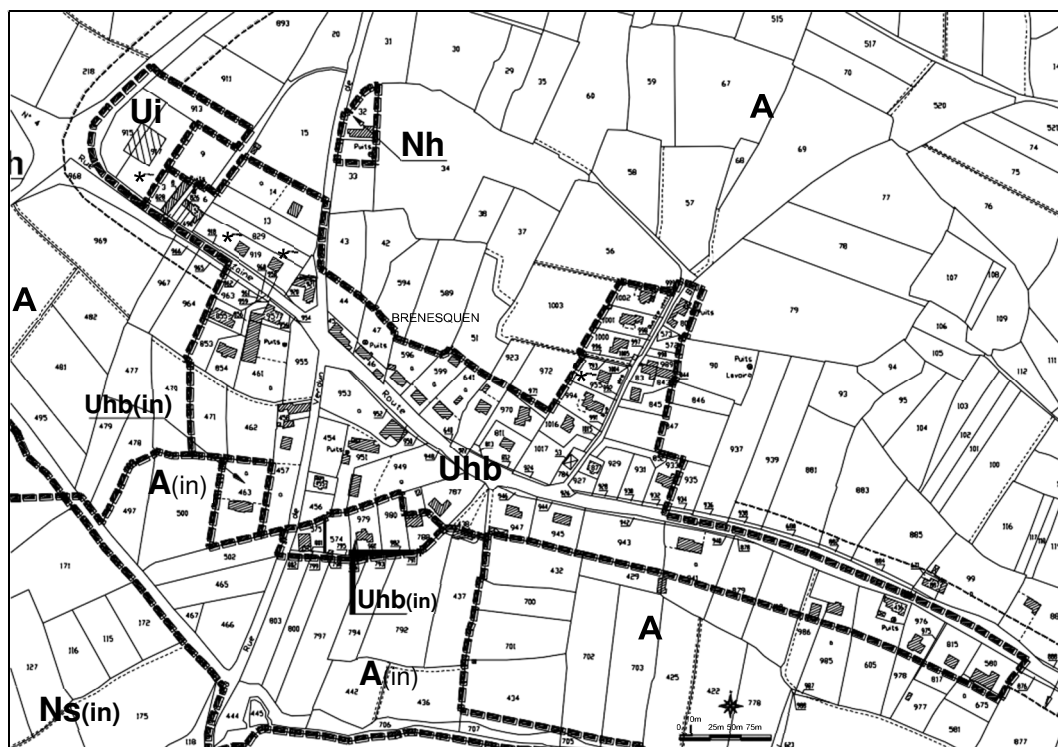
Afin de tenir compte du risque d'inondation (PPR-SM), la zone Uh_b est limitée au Sud au niveau des dernières constructions.



Extrait de la photo aérienne IGN de 2000



Extrait du P.O.S. de 1999



Extrait du zonage du PLU

- Le Secteur de La Roche :

La zone 1NAb du P.O.S. est a été retravaillée, et légèrement étendue à l'ensemble des parcelles 138 et 139, afin d'avoir une possibilité de sortie de cette zone sur la rue du Staol et de rendre ainsi cette zone réellement aménageable.

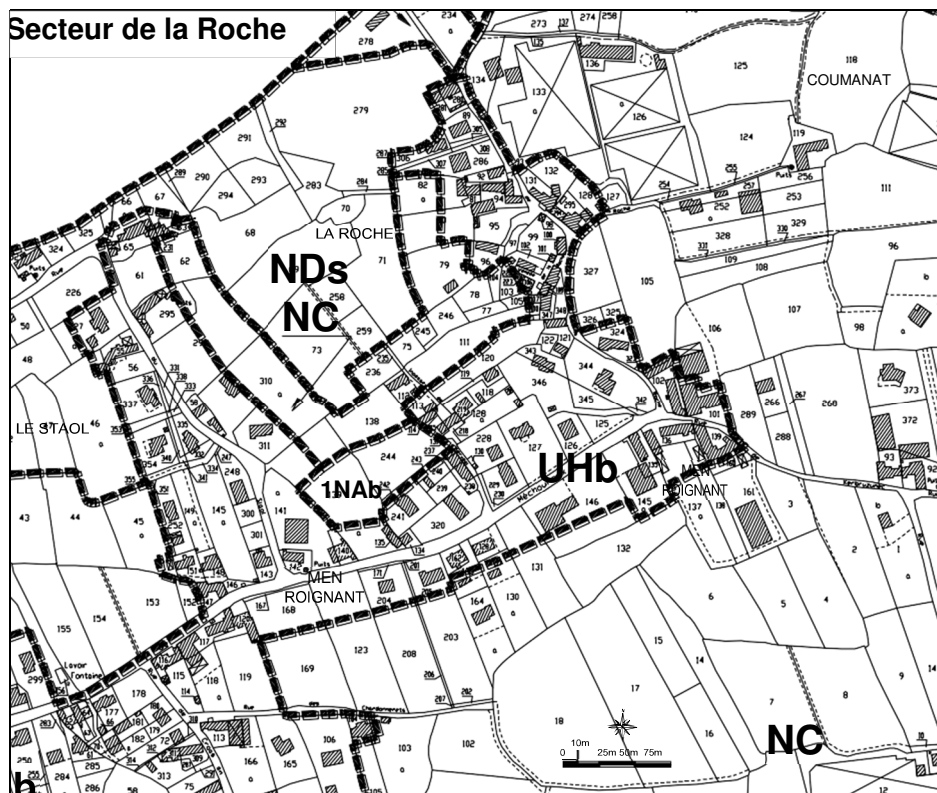
L'essentiel des terrains ont été mis en « réserves foncières » 2AU, en attente d'avoir un véritable projet d'urbanisation et de préciser la desserte par la voirie.

Procédure de modification du P.L.U. menée en 2008 :

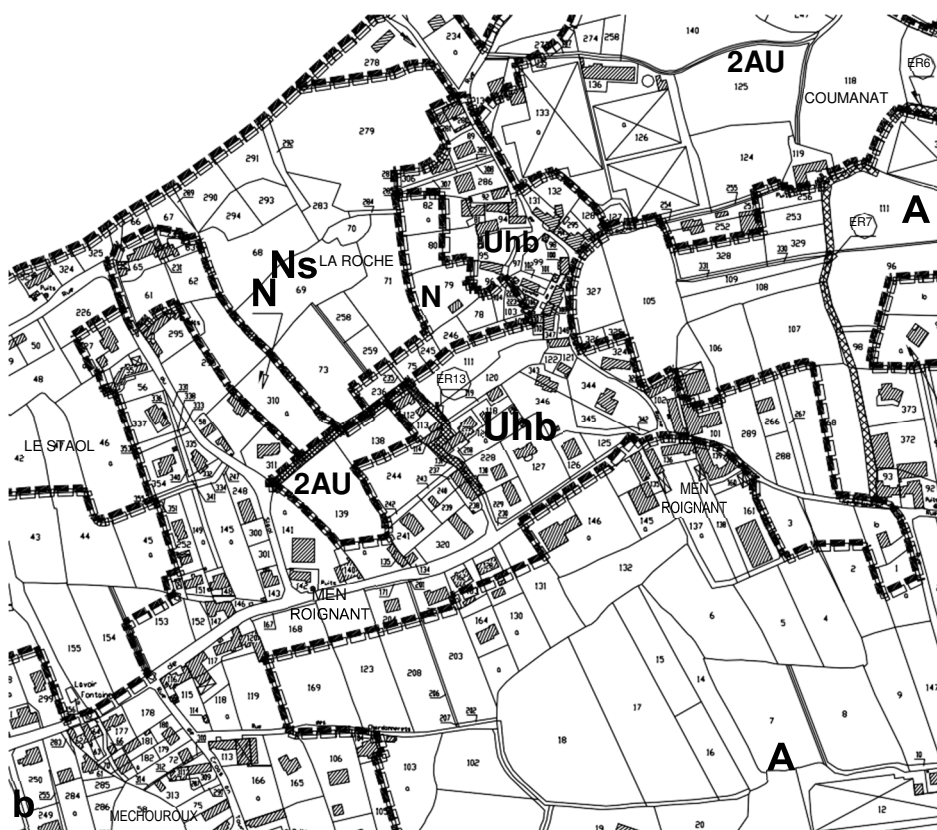
Suite aux élections de 2008, l'équipe municipale a été profondément renouvelée et les nouveaux élus ont souhaité créer, au bénéfice de la commune, un emplacement réservé entre la rue du Staol et la rue de Méchouroux, afin de désenclaver le quartier de Kerveal.



Extrait de la photo aérienne IGN de 2000



Extrait du P.O.S. de 1999



Extrait du zonage du PLU

- Le Secteur du Théven au Prat :

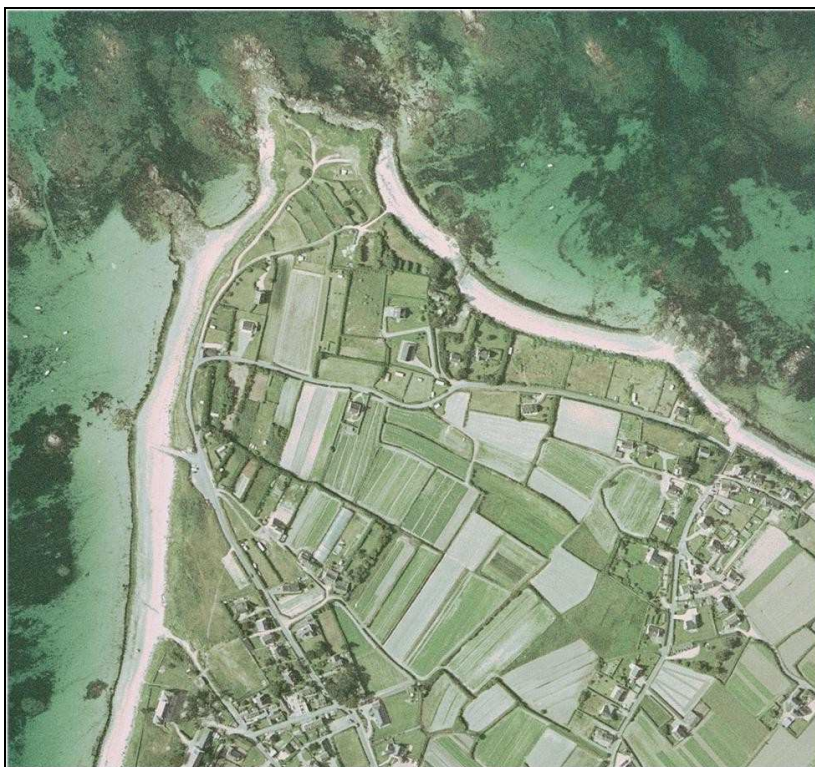
Conscients qu'il est nécessaire de diversifier les ressources économiques de la commune et d'élargir la période touristique (avec des équipements fonctionnant toute l'année), les élus ont affiché dans leur P.A.D.D. la volonté d'affirmer la vocation touristique et de loisirs de la commune.

Le Théven semble propice à cet usage : les terrains sont en effet proches du littoral, et sans grande valeur agricole.

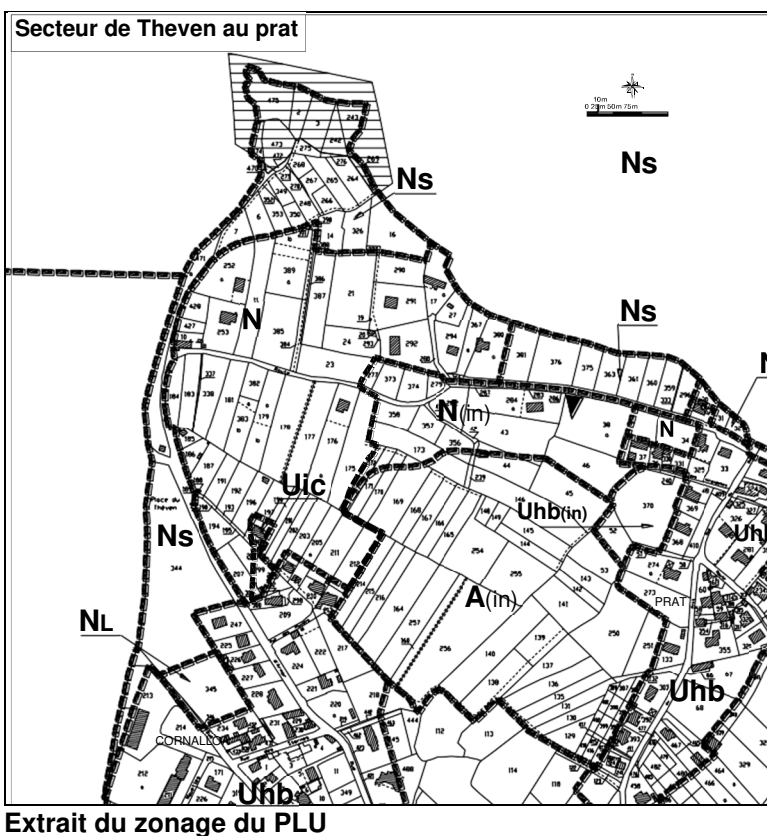
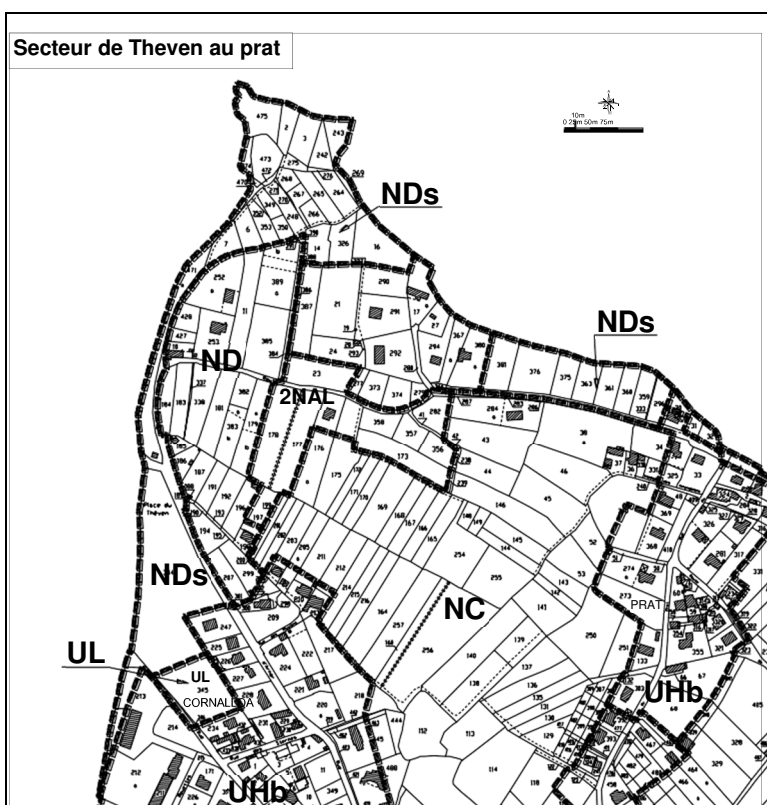
Une petite zone Uic, à vocation spécifique d'activités commerciales et touristiques, a donc été souhaitée par la commune (hors de la bande des 100 mètres), afin de pouvoir implanter des installations complémentaires à la création d'une zone de mouillages envisagée au Théven (dans le même esprit que la zone Uic du Dossen).

Au Nord du Prat, les parcelles bâties le long de la rue du Théven-Prat ont rattachées à la zone Uhb incluant la possibilité de conforter la « partie actuellement urbanisée » ; cette zone est en continuité de l'agglomération. Une partie des terrains est indiquée « in », car concernée par le PPR-SM, en risque modéré : les constructions y sont autorisées, « sous réserve que la cote plancher soit plus élevée que la cote retenue pour le risque ».

Les terrains en zone 2NAL du P.O.S. sont mis en zone naturelle N, car il n'y existe aucun projet particulier.



Extrait de la photo aérienne IGN de 2000



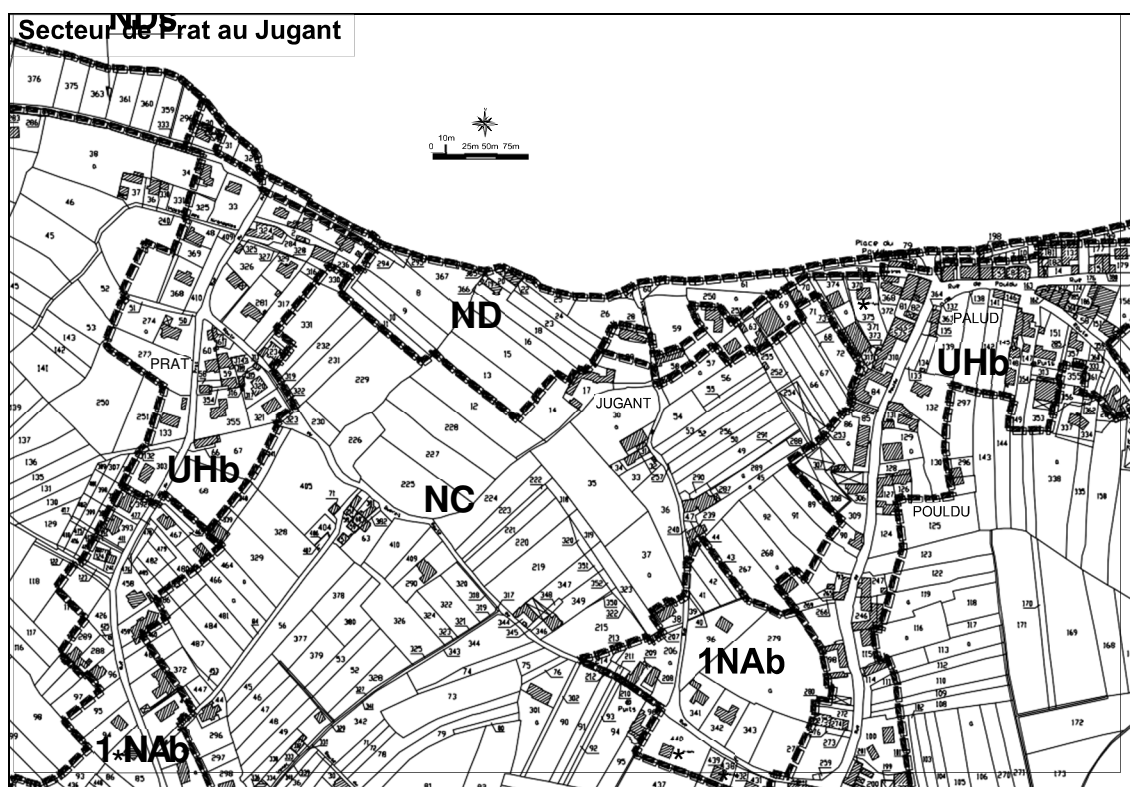
- Secteur du Prat au Jugant :

De nombreuses constructions résidentielles (en zone NC au P.O.S. de 1999) existent dans ce secteur, et doivent être ressorties de la zone agricole afin de permettre au bâti d'évoluer (conformément à la volonté affichée dans le P.A.D.D. d' « Assurer des possibilités d'entretien et / ou de reconversion du bâti non agricole »).

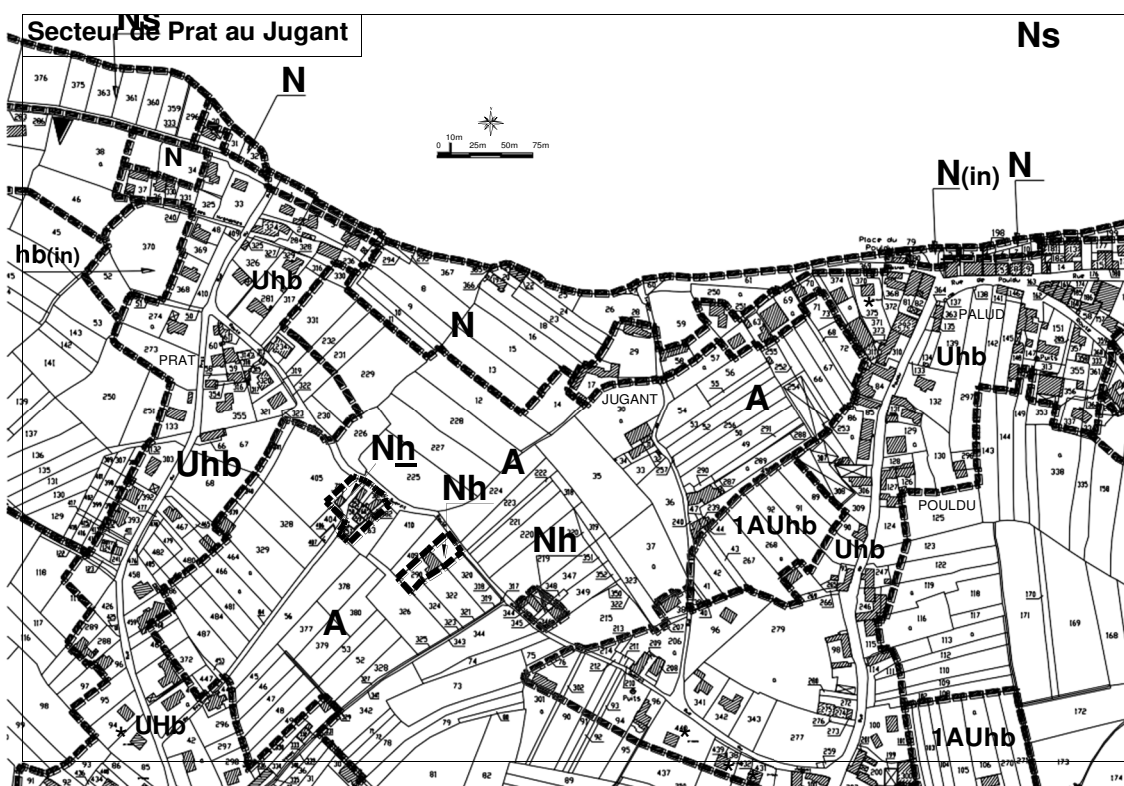
Aussi, le bâti jouxtant l'urbanisation du Prat à l'Ouest et de Vastille à l'Est a été raccroché aux zones Uhb ; en revanche, les bâtis situés en position centrale ont été mis en Nh.



Extrait de la photo aérienne IGN de 2000



Extrait du P.O.S. de 1999



Extrait du zonage du PLU

- Le secteur de Vastille au Pouldu :

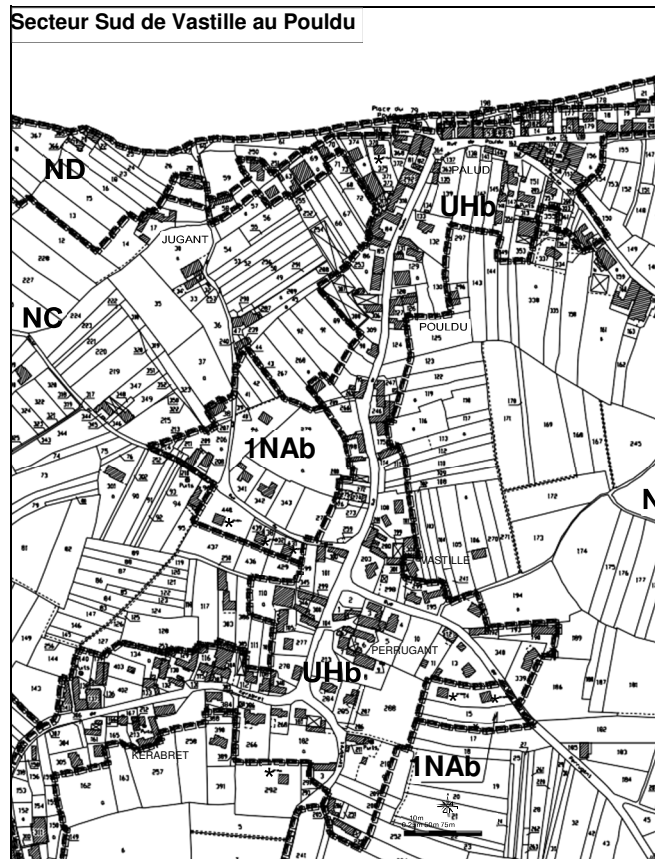
Ce secteur est en continuité directe du centre-bourg.

La zone 1Nab du P.O.S. a été revue afin de tenir compte des parcelles déjà bâties, qui sont mises en Uhb (les autres étant remises en A).

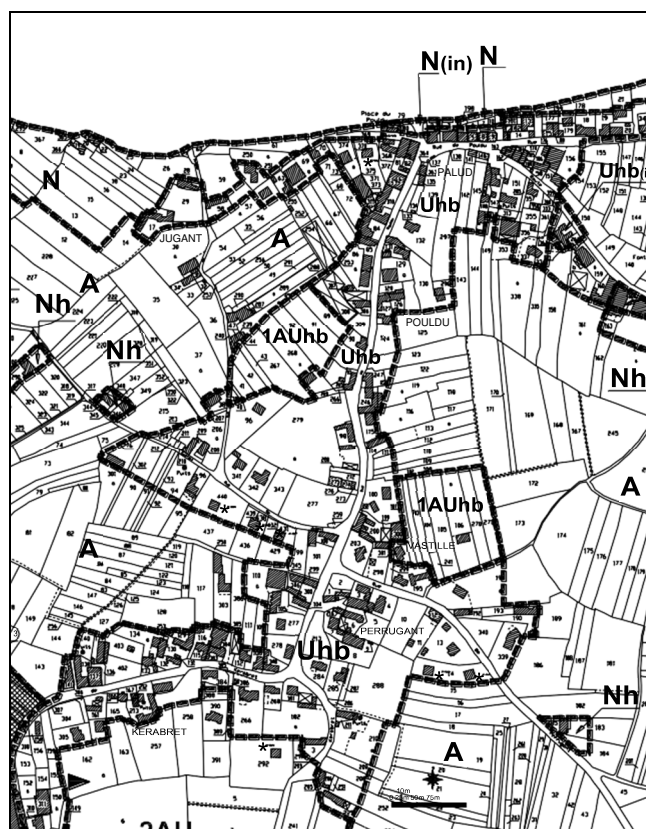
Deux petites zones 1AUhb sont créées afin de renforcer l'urbanisation et de casser l'effet linéaire de l'urbanisation actuelle en donnant plus d'épaisseur au bâti. Ces zones disposent de tous les réseaux publics en périphérie immédiate.



Extrait de la photo aérienne IGN de 2000



Extrait du P.O.S. de 1999



Extrait du zonage du PLU

Le secteur du Pouldu :

Le terrain de football et l'emprise officielle du camping de Perharidy, globalement en zonage UL « à vocation de tourisme, loisirs et de sports » au niveau du P.O.S., sont mis en NL « zone naturelle à vocation de loisirs » au P.L.U. ; ces zonages indiquent ainsi clairement qu'aucune occupation du sol génératrice d'urbanisation nouvelle n'y sera possible, conformément à la Loi littoral.

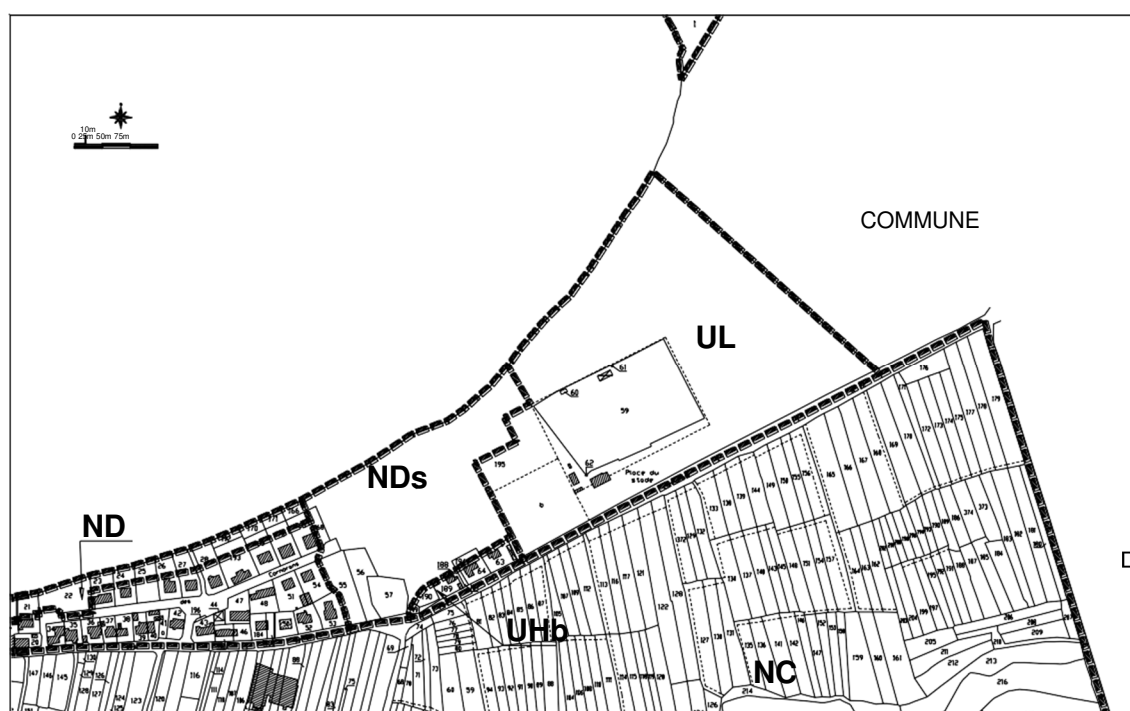
L'espace remarquable adjacent est maintenu. Il est à noter que la commune souhaite pouvoir aménager ce site, dans la limite de ce qui est permis en espaces remarquables Ns, à savoir certains aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, tels que : des cheminements piétonniers et cyclables, des sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés, des objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune ainsi que des équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public...

Il est également possible de créer des aires de stationnement « indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ».

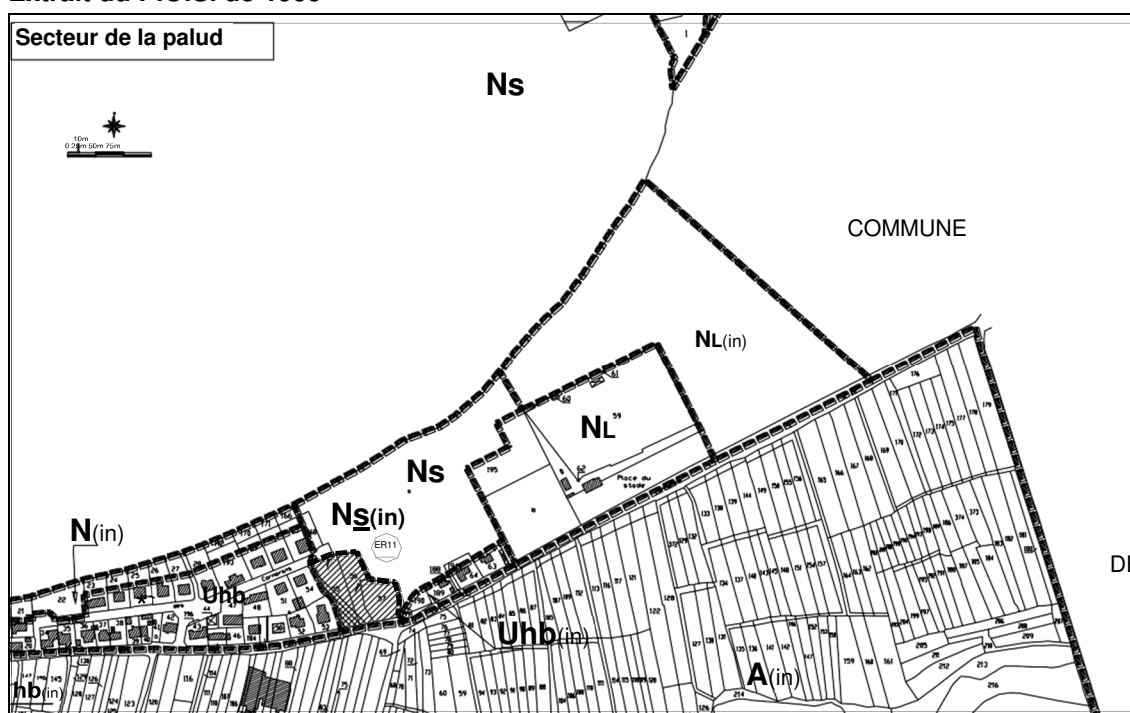
Un emplacement réservé au bénéfice de la commune a été créé en ce sens.



Extrait de la photo aérienne IGN de 2000



Extrait du P.O.S. de 1999



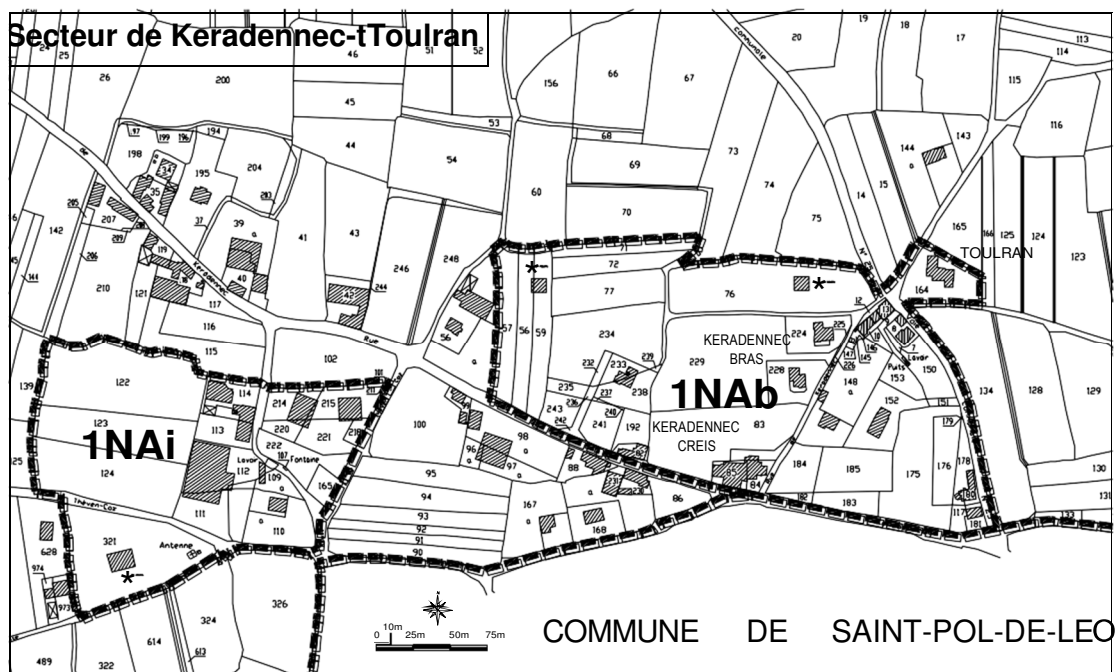
Extrait du zonage du PLU

- Le secteur de Keradennec – Toulran :

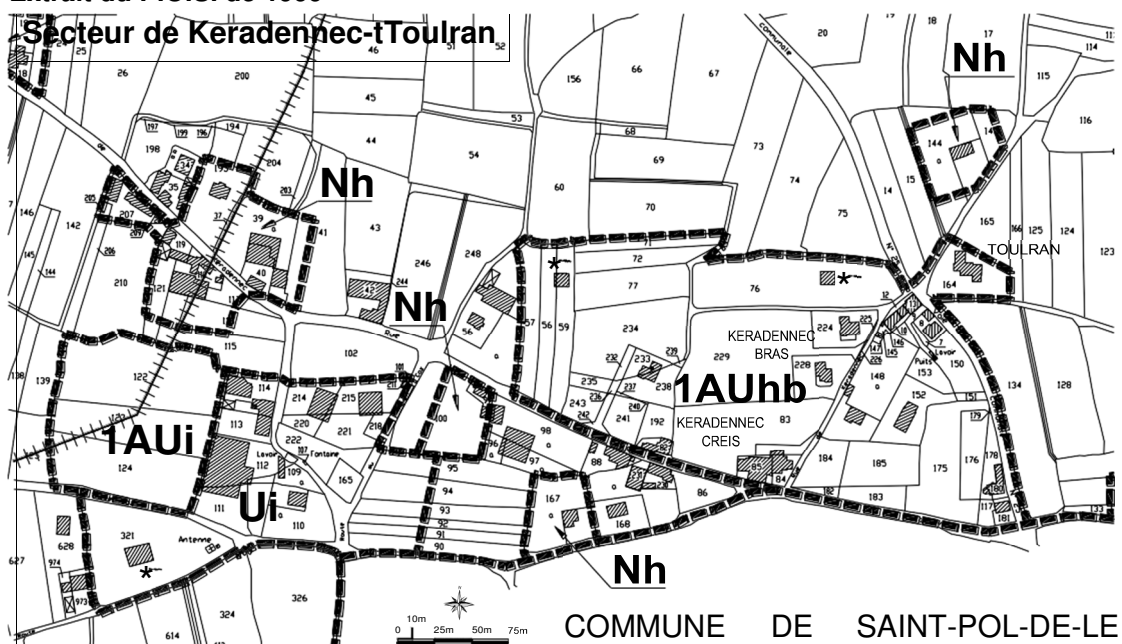
La zone 1Nab du P.O.S. est maintenue en l'état sous forme de zonage 1AUhb ; l'enveloppe du bâti existant est ainsi cernée : seules des densifications en « dents creuses » sont possibles.



Extrait de la photo aérienne IGN de 2000



Extrait du P.O.S. de 1999



Extrait du zonage du PLU

3.2.3.4. PERMETTRE L'ACCUEIL ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

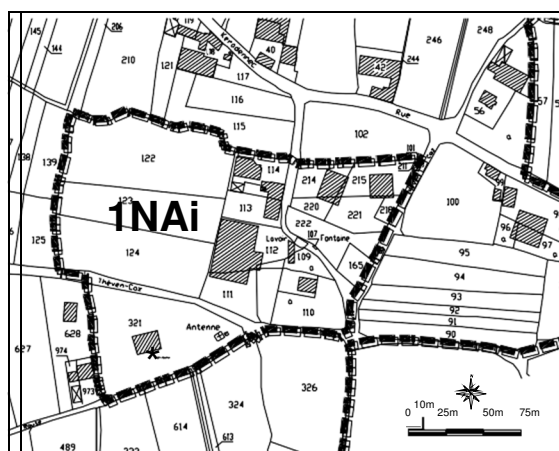
- La zone d'activités artisanales de Keradenec

Le zonage du P.L.U. reprend le zonage du P.O.S. ; la partie bâtie est mise en Ui, tandis que les terrains encore libres sont mis en 1Aui.

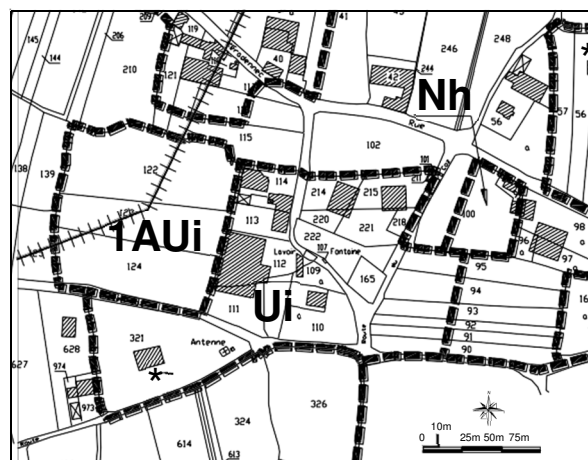
Comme la Z.A. de Brenesquen ne peut supporter aucune extension (du fait notamment de la pression agricole), la possibilité de quelques constructions en frange (= terrain jouxtant immédiatement le secteur construit) est prévue à l'Est de cette zone d'activités, en bordure de la voie communale desservie par tous les réseaux publics.



Extrait de la photo aérienne IGN de 2000



Extrait du P.O.S. de 1999



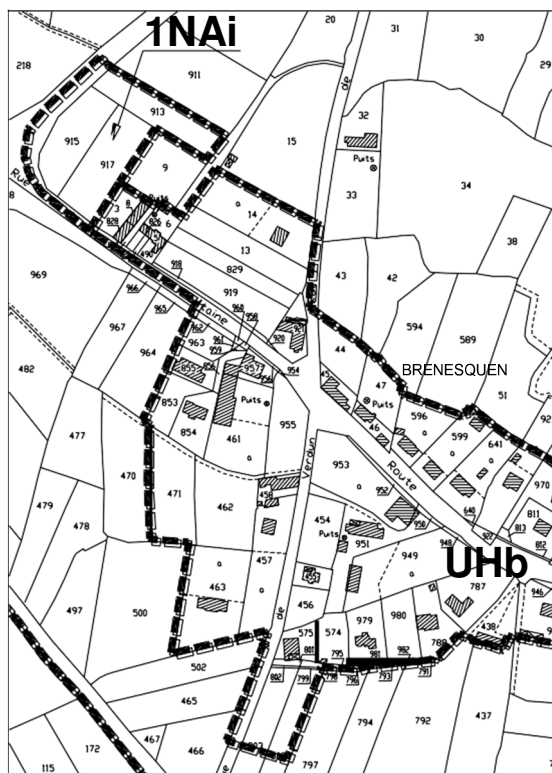
Extrait du zonage du PLU

- La zone d'activités artisanales de Brenesquen

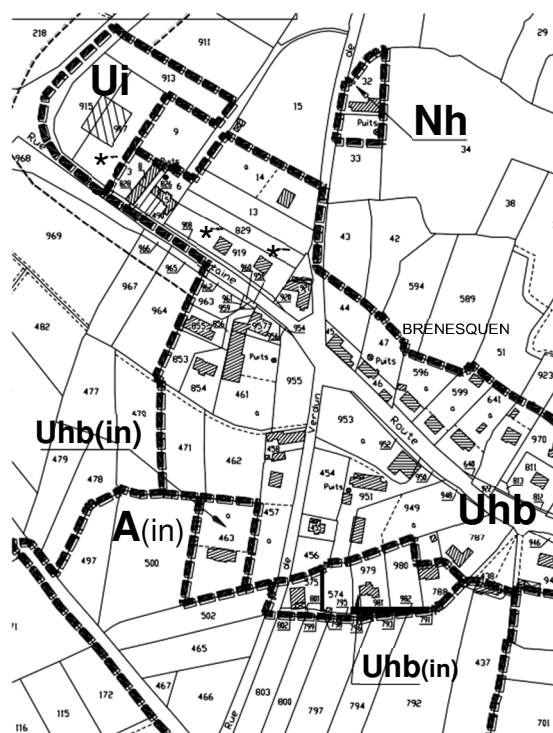
Le zonage du P.L.U. reprend le zonage du P.O.S. et cerne le bâti existant (garage V.L.).



Extrait de la photo aérienne IGN de 2000



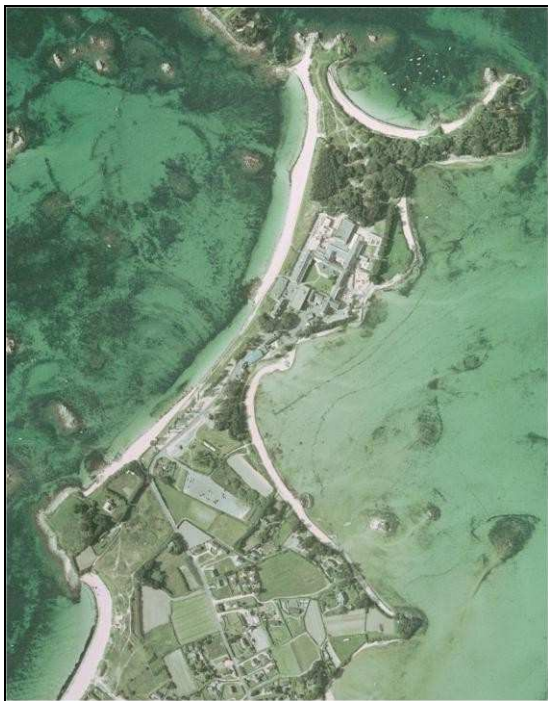
Extrait du P.O.S. de 1999



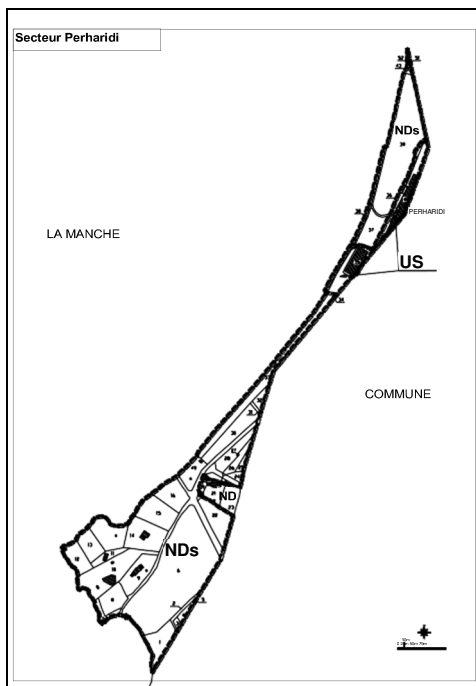
Extrait du zonage du PLU

- **L'Institut Hélio-Marin de Perharidy**

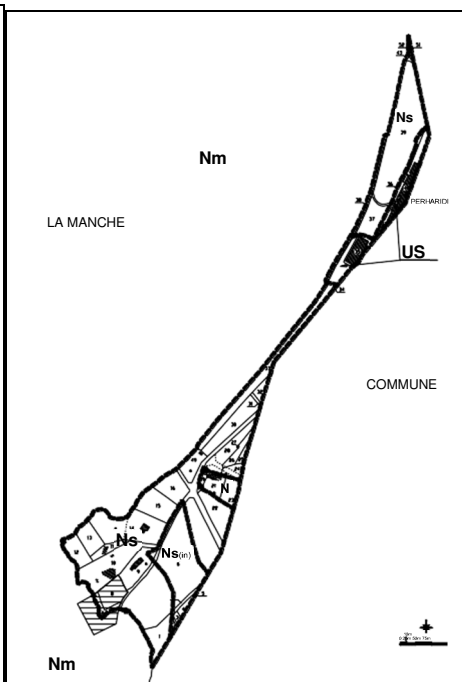
Le zonage du P.L.U. reprend le zonage du P.O.S. : Un zonage Us, destinée à recevoir des équipements de santé, est donc appliqué à l'Institut Hélio-Marin de Perharidy en cernant l'urbanisation existante.



Extrait de la photo aérienne IGN de 2000



Extrait du P.O.S. de 1999



Extrait du zonage du PLU

- Les zones Uic à vocation de « commerce, artisanat et tourisme » :

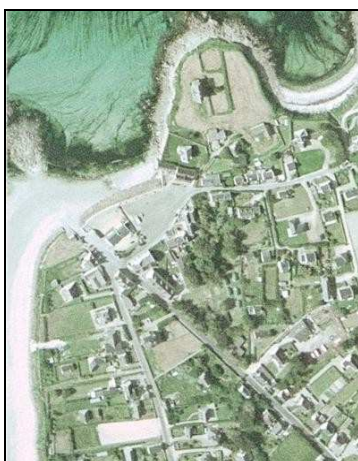
Face à la forte pression immobilière, la commune a décidé de créer au P.L.U. un zonage spécifiquement dédié aux activités commerciales, artisanales et touristiques dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitation.

Dans ces zones Uic, sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect, sont compatibles avec la destination du secteur qui la compose.

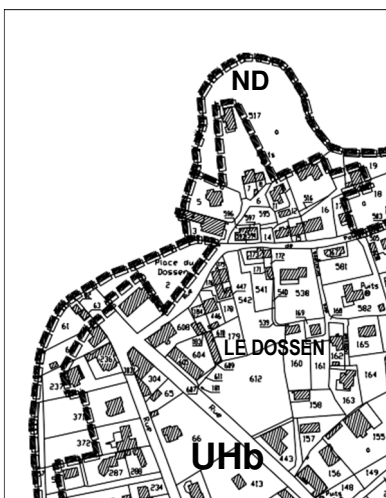
En secteur Uic, les constructions et installations doivent avoir en rez de chaussée un usage commercial, artisanal et / ou touristique (tels que par exemple les hôtels, restaurants, bars, ateliers et locaux d'expositions et/ou de vente d'artisanat d'art ou de produits locaux... à l'exception d'activités réputées polluantes).

Ces constructions et installations peuvent également comporter en plus des parties à usage d'habitation (par exemple : commerces en rez de chaussée et logement à l'étage...).

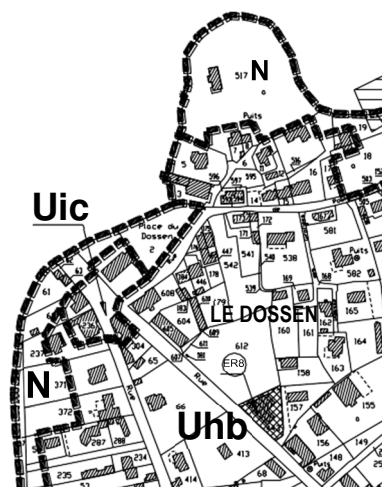
Deux zones Uic sont ainsi répertoriées : au Dossen (déjà existante au niveau du P.O.S., modifié en ce sens en 2005) et au Théven – en dehors de la bande des 100 mètres (afin de pouvoir planter des installations complémentaires à la création d'une zone de mouillages réglementée).



Extrait de la photo aérienne IGN de 2000



Extrait du P.O.S. de 1999



Extrait du zonage du PLU

CONCLUSION

Le conseil municipal de SANTEC a eu pour souci d'intégrer les préoccupations d'environnement et de protection de l'espace agricole dans la définition de la politique d'aménagement.

Si le développement de l'urbanisation se traduit nécessairement par la consommation et la transformation de nouveaux espaces, la protection des espaces naturels et des espaces agricoles se trouve en revanche renforcée.

Les extensions de l'urbanisation pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat envisagées sont toutes en continuité avec les villages et les agglomérations existants (bourg / Dossen / Brenesquen) et restent limitées dans les espaces proches du littoral.

Au moment de l'approbation du présent P.L.U. :

- Une trentaine d'hectares sont potentiellement réellement disponibles immédiatement en zones Uh ou 1Auh pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat ;
- 21,86 hectares seront disponibles à long terme en zones 2AU (dont 6,6 ha en zone 2Aut à vocation d'activités touristiques).

Ces extensions sont cohérentes avec l'évaluation de la croissance démographique et des besoins en zones constructibles (voir Projet d'Aménagement et de Développement Durable), soit une cinquantaine d'hectares pour 10 ans.

Le projet de P.L.U. est équilibré, puisque 80% des extensions d'urbanisations sont prévues autour du bourg et de son agglomération, et 20% en secteurs périphériques.

L'esprit général de la Loi Littoral est donc respecté.

3. 3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

La modification n°04 du PLU (octobre 2013) a supprimé les emplacements réservés n°2, 4 et 6.

La modification simplifiée n°1 du PLU menée en 2015 a supprimé l'emplacement réservé n°8.

La modification simplifiée n°2 du PLU menée en 2015 a supprimé l'emplacement réservé n°9.

La modification simplifiée n°3 du PLU menée en 2019 a supprimé l'emplacement réservé n°5 et mis à jour la numérotation des emplacements réservés.

La commune est concernée par les emplacements réservés pour un projet d'intérêt général suivants :

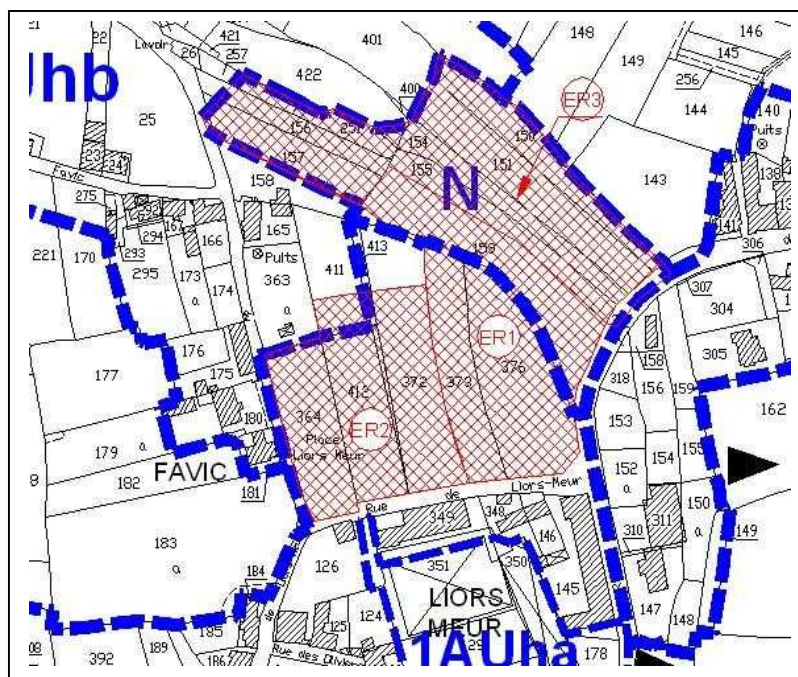
N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire	Justification
1	Création d'une résidence pour personnes âgées	4 036 m ²	Commune	Il s'agit de répondre à une demande d'accueil et de logements adaptés aux personnes âgées.
2	Création d'un espace vert public	9 220 m ²	Commune	Cet espace vert permettra de mettre en valeur des terrains impropres à la construction, situés en bordure d'un ruisseau et au cœur du bourg.
3	Création d'une voie de desserte interne	760 m ²	Commune	Il s'agit de prévoir la desserte routière de la nouvelle zone d'habitat en développement au cœur du quartier du Dossen.
4	Création d'une voie de desserte inter-quartier	1 386 m ²	Commune	Il s'agit de prévoir la desserte routière entre le quartier de Men Roignant et le quartier de Coumanat.
5	Création d'une aire naturelle de stationnement	3 347 m ²	Commune	Il s'agit de gérer le stationnement lié à la fréquentation de la plage.
6	Création d'une voie communale de desserte	684 m ²	Commune	Il s'agit de prévoir une desserte routière sécurisée à partir de la rue de Men Toul.
7	Création d'une voie de liaison entre la rue du Staal et la rue de Méchouroux	1412 m ²	Commune	Ceci permettra de desservir de façon sécurisée les futures constructions et de faciliter la desserte des constructions.

Modification n°04 – octobre 2013 : suppression d'emplacements réservés**a- Suppression de l'emplacement réservé n°2**

L'emplacement réservé n°2 correspond à la restructuration du groupe scolaire public.

Cet équipement ayant été réalisé, il n'y a plus lieu de maintenir l'emplacement réservé correspondant d'une superficie de 5 411 m².

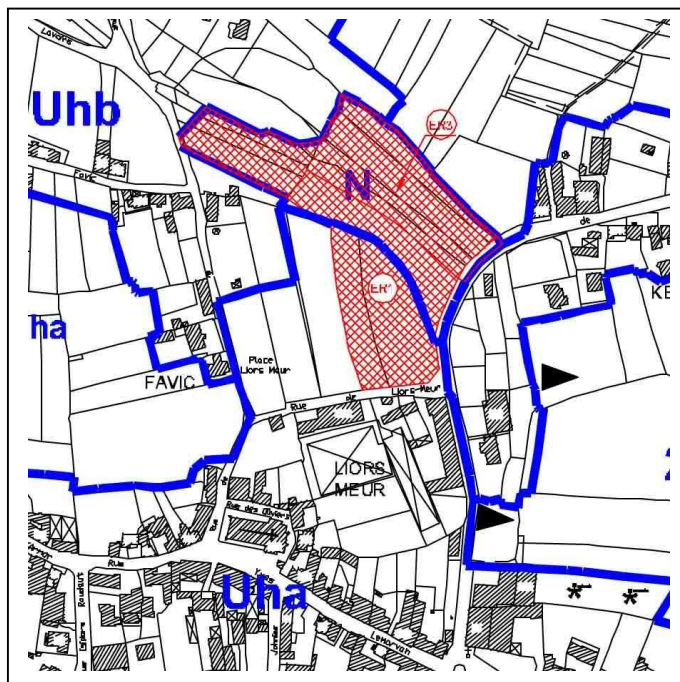
Extrait du PLU approuvé le 5 mai 2008



Bâtiment de l'école publique réalisé



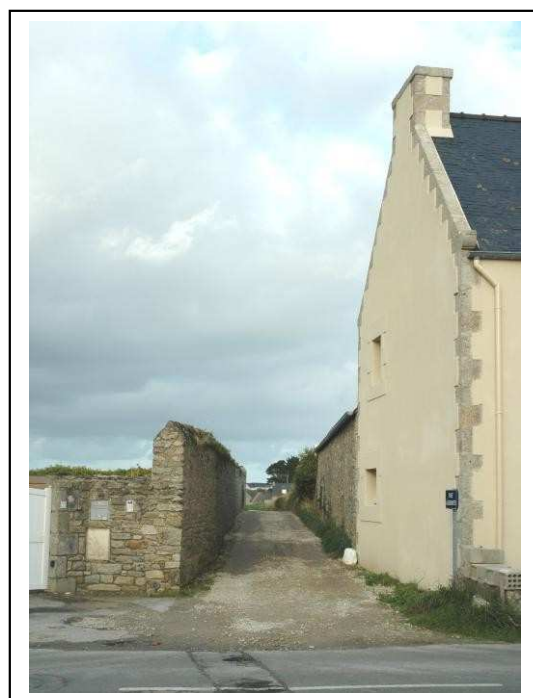
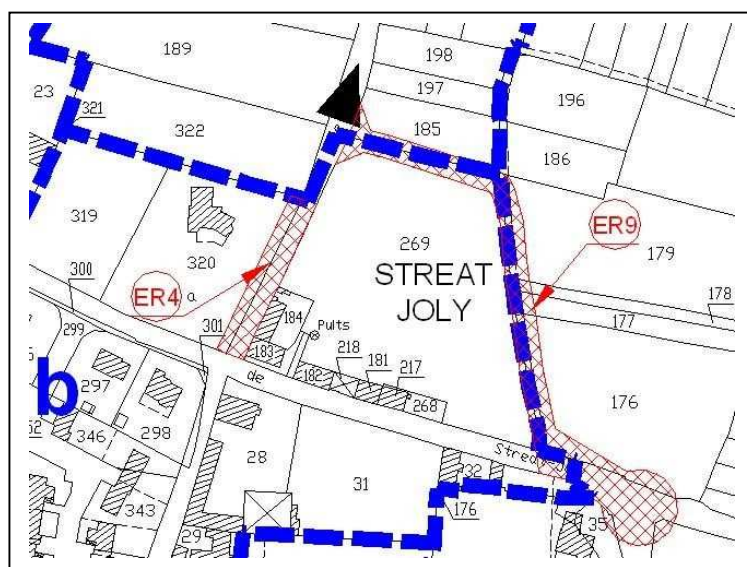
Extrait du PLU modifié



b- Suppression de l'emplacement réservé n°4

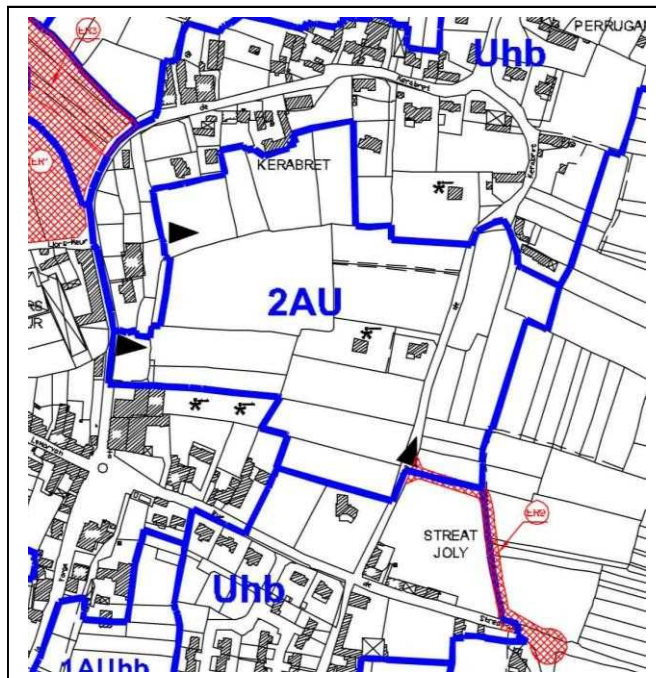
Cet emplacement réservé au bénéfice de la commune est destiné à l'élargissement d'une petite voie (rue des Bergeronnettes ou rue de Kerabret) de 3 m de large. Cette voie est bordée à l'Est par des constructions implantées à l'alignement et à l'Ouest par de hauts murs de pierres (voir photographie ci-dessous).

Extrait du PLU approuvé le 5 mai 2008



Après avoir envisagé les différentes possibilités d'accès à la zone 2AU de Kerabret, les élus n'ont pas souhaité maintenir cet emplacement réservé dont la réalisation conduirait à détruire le mur de pierres. Il est préférable de conserver cet élément du patrimoine local d'autant que la zone 2AU dispose de trois autres possibilités d'accès. Aussi l'emplacement réservé n°4 (571 m²) est supprimé.

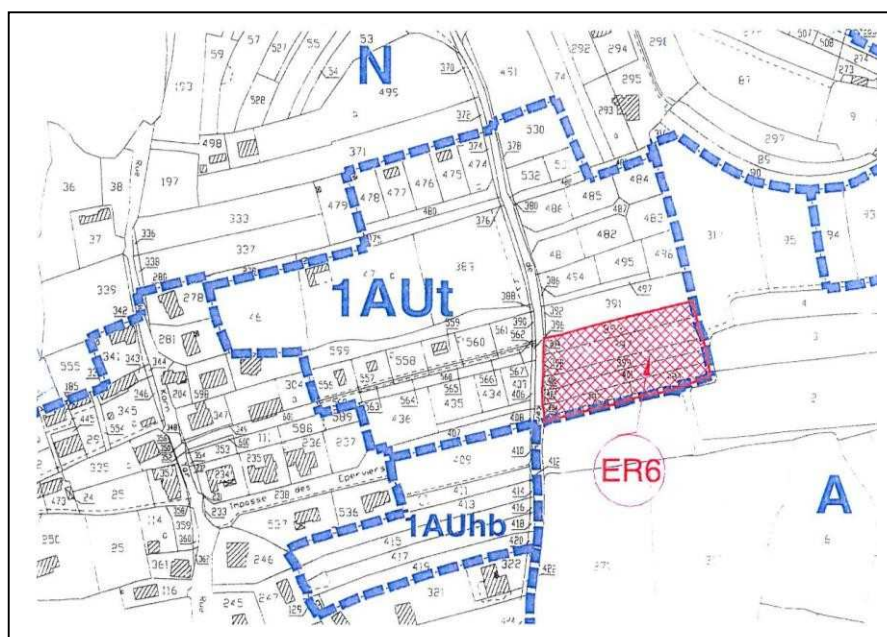
Extrait du PLU modifié



c- Suppression de l'emplacement réservé n°6

Cet emplacement réservé au bénéfice de la commune a été créé lors de la modification du PLU approuvée le 2 juillet 2009. Il est destiné à l'aménagement d'un espace vert et d'un stationnement au niveau de la zone 1AUt du Billou et couvre 3 579 m².

Extrait du PLU approuvé le 5 mai 2008 et modifié le 2 juillet 2009



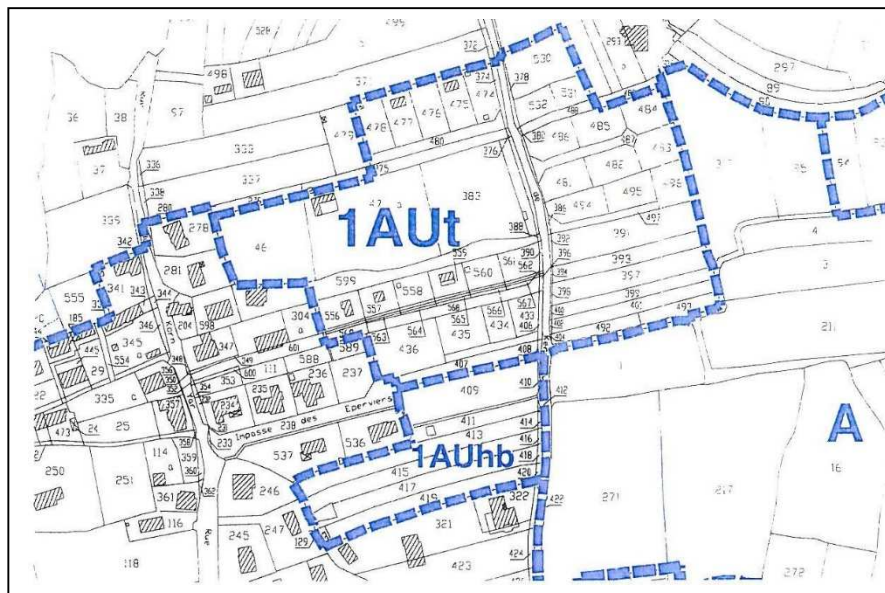
Cependant, la collectivité a acquis et aménagé un parking plus au Nord, à proximité de la plage (voici ci-dessous). Aussi, l'emplacement réservé n°6 n'a plus lieu d'être.



Nouveau parking créé

Site de l'emplacement
réservé n°6

Extrait du PLU modifié



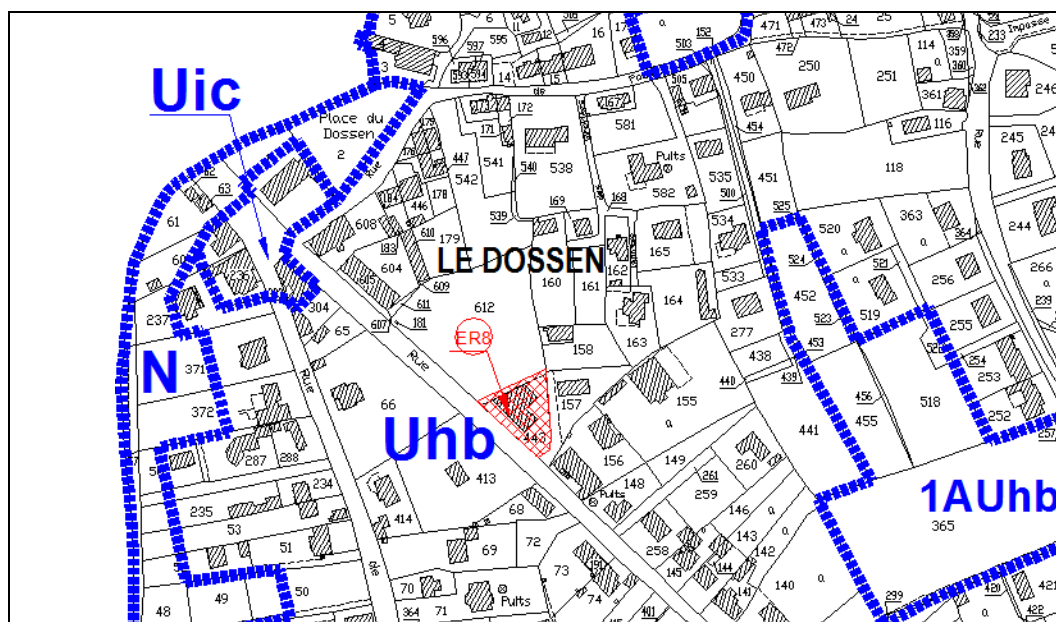
Modification simplifiée n°01 menée en 2015 : suppression de l'emplacement réservé n°8, situé au Dossen

L'emplacement réservé n°8 était prévu pour créer un parking public, afin d'augmenter l'offre en stationnements dans le secteur du Dossen.

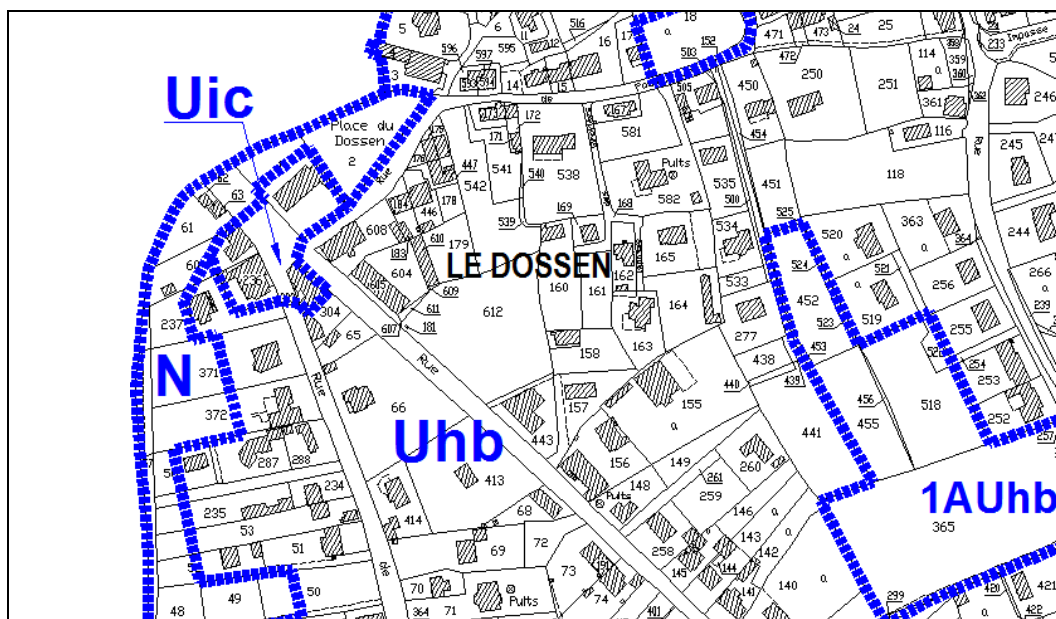
Or, la municipalité considère aujourd'hui que le secteur du Dossen dispose d'un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre toute l'année aux besoins de la population locale, et des vacanciers en période estivale (cf. place du Dossen située à proximité). Il n'y a donc plus lieu de maintenir cet emplacement réservé d'une superficie de 761 m².

Ce terrain, situé au cœur de l'agglomération du Dossen, pourra ainsi faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain (avec destruction préalable des hangars existants) pour accueillir de l'habitat.

Extrait du PLU approuvé le 5 mai 2008



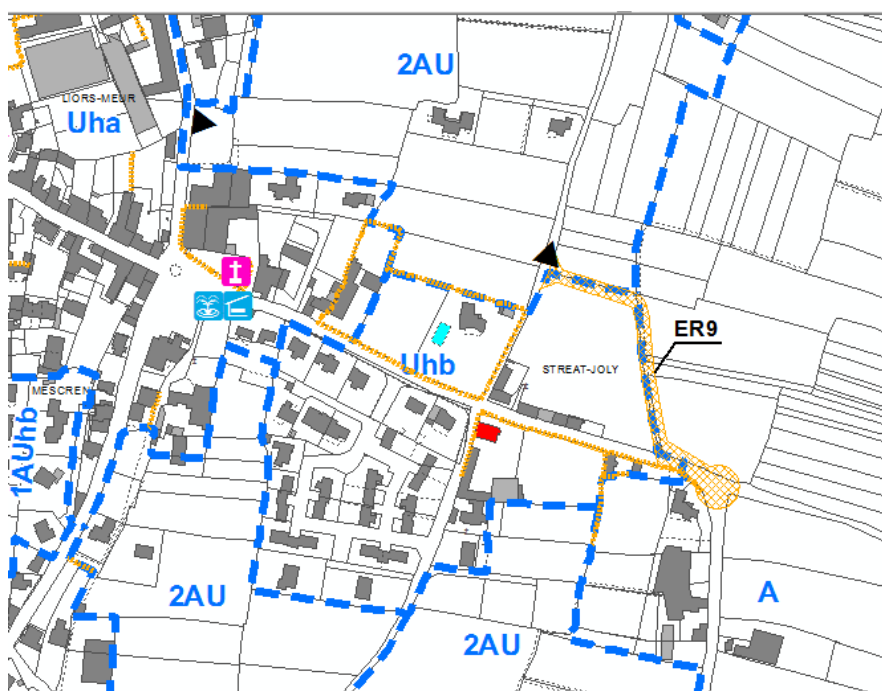
Extrait du zonage du P.L.U. après la modification simplifiée n°1 :



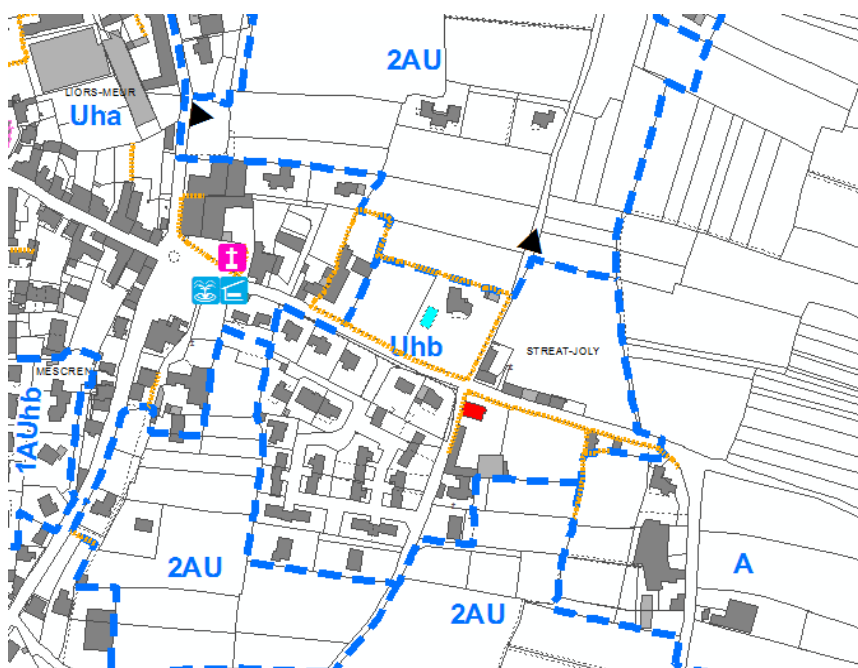
Modification simplifiée n°02 menée en 2015 : suppression de l'emplacement réservé n°9, situé au Bourg

L'emplacement réservé n°9 était prévu pour créer une voie de desserte entre la rue Streat Joly et la rue des Bergeronnettes, mais la municipalité va y réaliser un lotissement communal (le lotissement des Bergeronnettes) dont l'aménagement est défini avec une voirie différente ; il n'y a donc plus de nécessité de maintenir cet emplacement réservé.

Extrait du PLU approuvé le 5 mai 2008



Extrait du zonage du P.L.U. après la modification simplifiée n°2 :



3.3.2 LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

3.3.2.1. PRESENTATION GENERALE

Rappels législatifs

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions, à la nécessité de demander une autorisation de défrichement, s'appliquent dans les cas suivant :

- boisement de moins de 2,5 ha d'un seul tenant (délibération du conseil général),
- parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha (article L.311-2 du Code forestier),
- jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135-1 du Code forestier).

Pour préserver ces éléments boisés, le PLU permet de **protéger les boisements, les talus boisés ou les arbres isolés significatifs ou remarquables par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC)**.

Ce classement en EBC peut notamment être utilisé pour les boisements et les haies :

- de grande importance paysagère (en tant que repère visuel et élément structurant de l'identité communale),
- de valeur historique indéniable,
- d'intérêt public incontestable pour l'accompagnement paysager qu'ils (ou qu'elles) représentent (comme trame verte dans le pôle urbain, poumons verts à proximité des zones urbanisées, pour les cheminements de randonnée...),
- pour un intérêt sanitaire (notamment dans les périmètres de protection de la prise d'eau potable),
- parce qu'ils ont bénéficié de subvention de l'état ou d'une association...

Les espaces boisés existants mais non classés ne nécessitent pas d'autorisation de coupe ou d'abattage, mais demeurent soumis à autorisation de défrichement, le cas échéant, pour toute parcelle incluse dans un massif boisé de plus de 2,5 ha.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Les espaces boisés du P.L.U. sont tous 'significatifs' au titre de la Loi Littoral. Ils sont donc détaillés ci-après.

3.3.2.2. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) SIGNIFICATIFS AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

Rappels législatifs pour les communes littorales

« Le Plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la Commission départementale des Sites. »

Afin d'identifier ces espaces boisés significatifs sur la commune des critères ont été retenus :

- la configuration des lieux : les espaces désignés au titre de la loi littoral sont vierges de toutes constructions et présentent un aspect d'unité paysagère homogène.
- l'importance et la qualité du boisement : les espaces identifiés recouvrent pour la plupart ceux déjà identifiés au titre des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral.

Incidences et mesures prises dans le PLU pour les communes littorales

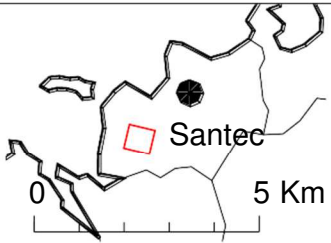
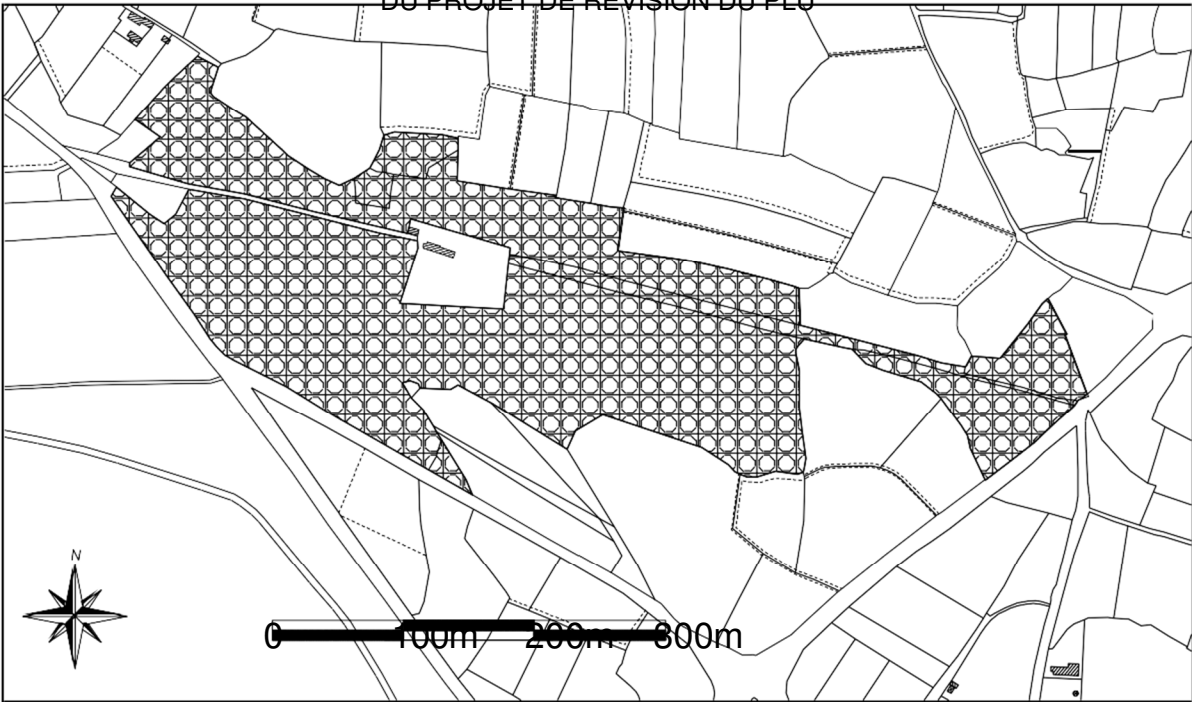
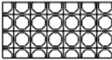
Afin de favoriser le maintien de l'habitat de ces deux espèces rares, il a été décidé en concertation avec la D.D.A.F. et l'O.N.F., et dans le respect du plan de gestion, **de ne pas classer la dune en espace boisé classé** afin de pérenniser la gestion mise en place et ainsi préserver les espaces dunaires. La protection au titre des espaces remarquables du littoral sera suffisante contre toute urbanisation.

Ainsi, seul un Espace Boisé Classé significatif est maintenu, au niveau de la maison forestière ; il représente 9,14 ha, soit 1,12% de la superficie communale.

Le reste de la forêt domaniale est planté sur la dune de Santec. Gérée par l'Office national des Forêts, cette dune fait l'objet d'une gestion conservatoire en collaboration avec le Conservatoire National Botanique de Brest.

La dune de Santec correspond à un milieu naturel de grand intérêt patrimonial. Plantés depuis de longues décennies, les boisements dépérissent naturellement, laissant ainsi la dune à un stade écologique préforestier favorable à l'installation de deux cortèges floristiques opposés : un nordique avec la Pirole des dunes (*Pirola arenaria*) et l'autre méridional avec l'Immortelle des dunes (*Helichrysum staechas*).

Enfin, l'ONF demande également un retrait inconstructible de 20 mètres par rapport au périmètre de la forêt domaniale pour toute zone d'urbanisation future

 0 5 Km BOISEMENT DE LA MAISON FORESTIERE		S A N T E C LOCALISATION Révision du Plan Local d'Urbanisme	
EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE 		Situation géographique	- Boisement situé au sud ouest du territoire communal. - Boisement situé en arrière de la dune domaniale de Santec, le long de la voie communale menant au Dossen.
EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PROJET DE REVISION DU PLU 		Configuration des lieux Topographie	- Boisement se développant le long des versants d'un petit sursaut topographique post-dunaire. - Massif boisé entourant la maison forestière. - Relief peu accidenté passant de 10 à 29 m NGF.
		Surface	- Surface totale de 9,15 hectares.
		Homogénéité	- Boisement dense et homogène autour de la Maison forestière.
		Protections existantes et inventaires patrimoniaux	- Ensemble du boisement situé à l'intérieur du périmètre de délimitation des espaces proches du littoral. - Boisement s'inscrivant pour partie à l'intérieur du périmètre de délimitation des espaces remarquables visés à l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme - Le boisement se situe en continuité de la ZNIEFF de type 1 des dunes de Santec.
		Essences Faune / Flore	- Le boisement est essentiellement composé d'espèces caducifoliées telles que l'érable, le frêne et l'orme. - Une partie du boisement est constituée de résineux.
		Constructions	- La maison forestière est exclue du périmètre classé.
		Rôle / utilité	- Le boisement participe de la diversité des milieux écologiques du secteur : dunes, bois, estuaire et espace agricoles ouverts se succèdent. - Le boisement est, pour partie, classé en forêt domaniale et est géré par l'Office Nationale des Forêts.
		Dimension paysagère	- Le boisement, situé sur un petit monticule, constitue le premier point d'appel visuel depuis le littoral. - Le boisement assure une continuité paysagère avec l'arrière dune boisée. - Situé sur la route menant à Dossen, l'ensemble dune - estuaire - forêt confère à l'entrée du Dossen une ambiance verte et naturelle.
			

Espaces boisés classés significatifs justifiés sur la planche

3.3.3. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Rappels législatifs

La commune peut préserver des éléments du patrimoine au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-7).

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le territoire de SANTEC possède des **éléments de patrimoine paysager, tant bâti que naturel** (se reporter au chapitre 2.5 du présent rapport).

La réflexion sur la prise en compte et la préservation des "éléments remarquables du paysage" a été faite :

- **Au travers de la définition des zonages** : les vallons, les zones humides, et les boisements de la forêt domaniale ont été classés en zone N afin de préserver tant les paysages que la ressource en eau.
- **Au travers de nombreuses prescriptions traduites dans le règlement** du Plan Local d'Urbanisme (en particulier dans les articles 9, 11 et 13). Ainsi, des règles précises ont été définies pour l'aspect des bâtiments et des abris divers, pour les clôtures, les hauteurs... de façon à maintenir le caractère rural de la commune.
- **Par le repérage des éléments de patrimoine bâti** (bâtisse, calvaire, fontaine, lavoir...) matérialisés sur le document graphique du règlement : « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Conformément à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie". Ces éléments du paysage sont donc soumis à une autorisation d'urbanisme avant toute destruction.

- **En outre, le secteur Uha** - qui couvre le noyau ancien du centre bourg de SANTEC - **ainsi que la zone Nh** - affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes - **sont soumis aux dispositions énoncées à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir que le "Permis de Démolir" y est obligatoire afin d'assurer la protection du patrimoine bâti ancien.**

4. POLITIQUES SUPRA ET INTERCOMMUNALES

4.1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

4.1.1. L'ELABORATION DU SCOT - PLH DU LEON

RAPPEL :

Art. L.122-2 du code de l'urbanisme

Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L.122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les **inconvenients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles** sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

La commune figure dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Léon **défini par arrêté préfectoral en date du 24 mars 2003.**

Lors du conseil du 18 mai 2005, des enjeux ont été validés. Trois thèmes d'intervention ont été retenus :

- L'équilibre de l'habitat dont les objectifs doivent répondre à des questions sur comment organiser l'accueil des nouvelles populations? Equilibrer l'offre entre l'accession à la propriété et le locatif? Comment maîtriser le foncier et quels sont les moyens intercommunaux à mettre en oeuvre pour l'accompagnement des personnes en difficulté ?
- Le développement économique avec la localisation des zones d'activité, des interrogations sur le devenir de l'agriculture et des impératifs sur le développement des transports et des routes.
- L'environnement enfin avec la préservation de la diversité des paysages et des milieux, les orientations visant à reconquérir la qualité de l'eau et la question des déchets.

Les élus ont également souhaité que soient traités dans le cadre du SCoT, un volet littoral, le développement des technologies de l'information et de la communication, le haut débit, le TGV et l'avenir de la BAN avec les conséquences que cela suppose sur les communes environnantes.

A partir de ces enjeux, différents scénarios prospectifs ont été discutés en ateliers thématiques en novembre 2005.

Le 04 mai 2006, un projet de P.A.D.D. du SCOT a été présenté au Comité de Pilotage et aux personnes publiques associées, puis à l'ensemble des délégués des Communautés de Communes du Pays le 19 juin 2006.

Fin 2007, l'élaboration du SCOT en est à la phase de validation du P.A.D.D.

ANALYSES DES INCIDENCES DU PLU DE SANTEC SUR LE TERRITOIRE DU SCOT

L'extension de l'urbanisation

Le diagnostic a démontré que la population du territoire du SCOT-PLH du Léon a globalement une tendance à la baisse depuis 1975.

Cette baisse démographique semble enrayée sur SANTEC qui a gagné 112 habitants entre 1999 et 2005.

SANTEC s'avère donc être un territoire littoral attractif, qui attire de nouveaux ménages.

Malgré le phénomène de vieillissement de la population, le taux d'activité augmente grâce à l'arrivée de familles, et une part croissante de la population active part travailler hors de la commune (68% en 1999).

En 1999, à l'échelle du territoire du SCOT-PLH du Léon 46,8% des actifs travaillent encore dans leur commune de résidence : **SANTEC est donc de plus en plus une commune 'résidentielle'.**

Au niveau de l'habitat, la pression du marché immobilier est forte à l'échelle du SCOT et de la commune. Les demandes les plus pressantes en logements locatifs sociaux émanent des jeunes ménages et des personnes âgées.

Les logements sociaux représentent une faible proportion des résidences principales.

Un des enjeux du SCOT/PLH du Léon est la définition d'un nouveau programme de logements conventionnés pour accueillir des nouvelles populations ; en prévoyant suffisamment de zones constructibles pour l'habitat, SANTEC contribuera à répondre à ces besoins.

Les déplacements

SANTEC n'est traversé par aucun axe routier majeur.

Du point de vue de l'économie locale, les extensions d'urbanisation prévues au P.L.U. sur la commune de SANTEC se font essentiellement au niveau de l'agglomération du centre bourg et du Dossen : Les déplacements resteront les mêmes, avec un flux légèrement plus important.

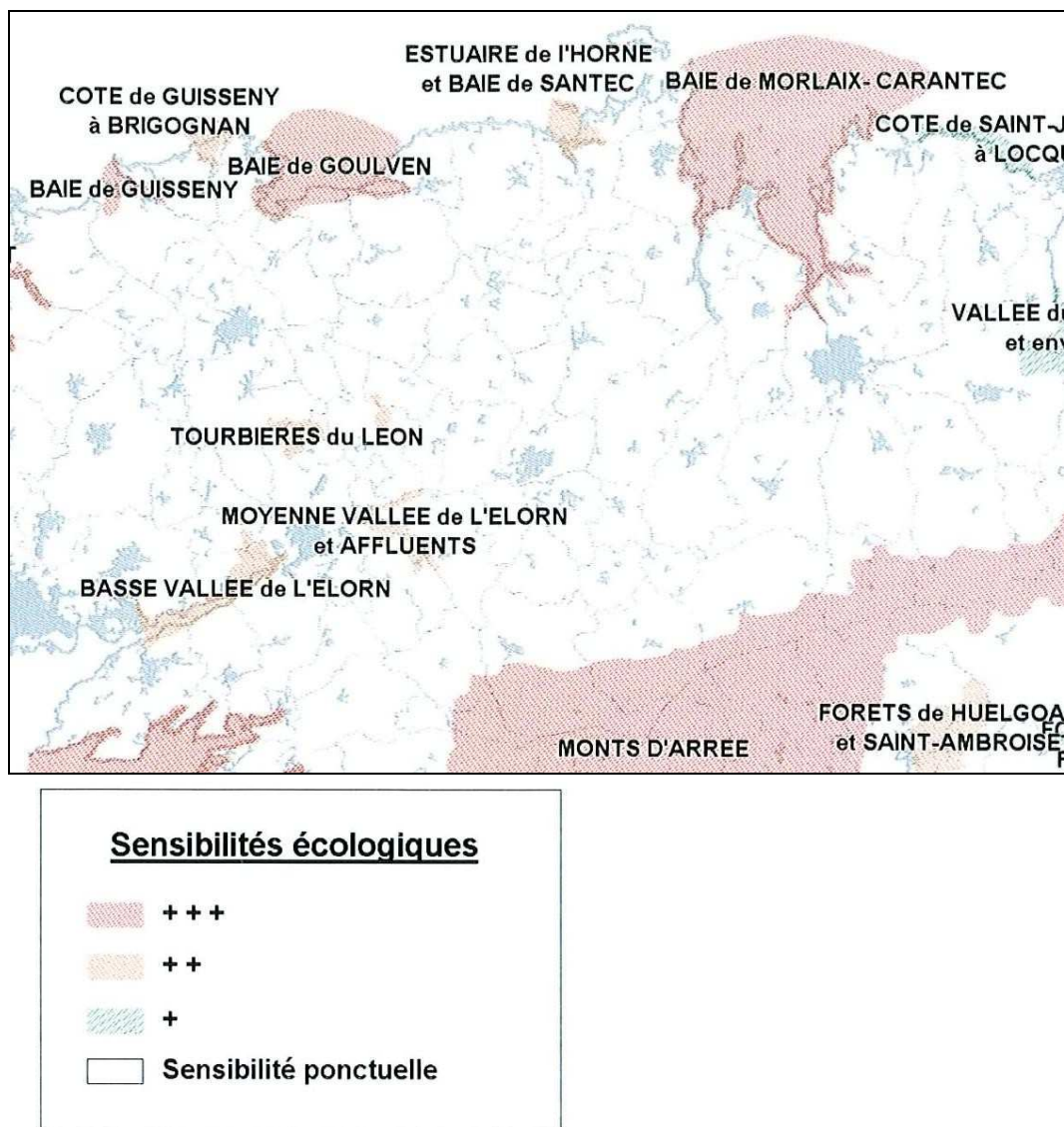
La protection des paysages et des sites sensibles

Le paysage du territoire du SCOT-PLH du Léon est particulièrement diversifié, depuis le littoral jusqu'au Monts d'Arrée.

Le territoire possède donc un vaste patrimoine naturel, dont l'estuaire de l'Horn et la Baie de SANTEC, sensibles écologiquement.

Sur l'ensemble du territoire qui fait 61 790 hectares, les surfaces potentiellement constructibles au P.L.U. approuvé portent sur une cinquantaine d'hectares (soit 0,08%), et ne concerne en aucun cas un espace naturel sensible.

Patrimoine naturel : Sensibilités écologiques



Source DDE du Finistère

ANALYSES DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE

La commune est consciente que son économie repose largement sur l'activité agricole maraîchère, prépondérante et caractéristique du Léon. Mais cette agriculture est de plus en plus fragilisée par les évolutions structurelles du marché et la pression foncière.

Les extensions d'urbanisation ont donc été choisies en fonction de leur moindre impact sur l'agriculture, dont la préservation constitue une priorité affirmée dans le P.A.D.D.

L'agriculture dispose encore de surface relativement importante classée en zone agricole (environ 50% du territoire communal).

4.1.2. LE PLH

La décision de programmer un nouveau Plan Local de l'Habitat a été prise en 2006.

Le groupe de travail « PLH » du Pays de Landivisiau – élus chargés de la définition de la politique locale de l'habitat – s'est réuni en décembre 2007 afin de définir les grandes lignes du programme d'actions ; concernant les P.L.U., il s'agit de favoriser le zonage 2AU, afin de constituer des réserves foncières sur les terrains les plus stratégiques.

Le P.L.U. de SANTEC répond à cette demande, en prévoyant en 2AU une réserve de terrain conséquente, de 21,86 ha.

L'ouverture de ces terrains sera hiérarchisée dans le temps, en fonction des besoins et de la qualité des projets présentés.

4.2. LA PRISE EN COMPTE DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

4.2.1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS LEONARD

SANTEC est membre de la Communauté de Communes du Pays Léonard, créée le 19 octobre 1994, qui comprend : Ile de Batz, Mespaul, Plouénan, Plougoulm, Roscoff, Saint-Pol-de-Léon, Santec et Sibiril.

La Communauté de Communes représente 19 264 habitants (en 1999, sans doubles comptes) et occupe une superficie de 11 271 hectares.

Les compétences de la Communauté de communes sont :

- Le développement économique (compétence obligatoire), dont l'aide aux jeunes agriculteurs, l'aide aux entreprises, le financement des projets d'intérêt communautaire, le versement de fonds de concours, l'équipement commercial)
- L'aménagement de l'espace (compétence obligatoire), dont le PLH et le SCoT du Pays du Léon, les ZAC, les ZA,
- Le tourisme,
- Le développement durable, dont le logement, le cadre de vie, la randonnée, les déchets, le SPANC,
- Les équipements sportifs,
- Le scolaire,
- L'action sociale.

Le Plan Local d'Urbanisme de SANTEC n'est directement concernée par aucun projet communautaire si ce n'est une base de loisirs nautiques (projet en cours d'études).

4.2.2. LE PAYS D'ACCUEIL TOURISTIQUE DU LEON

La commune fait partie du pays touristique du Léon :



4.2.3. L'AGENDA 21 DU CONSEIL GENERAL DU FINISTERE

Le 6 juillet 2006, en séance plénière, les élus du Conseil général ont approuvé les actions qui vont structurer la démarche de développement durable et être mises en œuvre à partir de septembre dans le cadre de l'agenda 21.

Les 5 orientations politiques

L'action du Conseil général pour un développement plus durable du Finistère traduit ces valeurs de solidarité, d'égalité et de citoyenneté, en cinq orientations politiques auxquelles toutes les actions du Conseil général devront contribuer. Toutes les actions et interventions du Conseil général doivent ainsi :

- renforcer la cohésion au sein des territoires par la mixité sociale et générationnelle,
- permettre un développement économique et un aménagement du territoire respectueux de l'homme et de son environnement,
- favoriser l'accès à la connaissance et à l'ouverture internationale du Finistère,
- valoriser et promouvoir le Finistère dans son attractivité et son rayonnement,
- sensibiliser et informer les Finistériens aux enjeux et au sens des actions mises en œuvre,

Les 17 axes stratégiques

- Axe n° 1 :** Faciliter l'accès des services à tous
- Axe n° 2 :** Donner à tous les moyens d'accéder à un logement décent
- Axe n° 3 :** Renforcer les solidarités en direction des familles et des enfants
- Axe n° 4 :** Répondre efficacement aux enjeux démographiques
- Axe n° 5 :** Permettre une insertion professionnelle réussie
- Axe n° 6 :** Contribuer à l'adaptation de notre économie
- Axe n° 7 :** Aménager un territoire équilibré et attractif
- Axe n° 8 :** Organiser de façon responsable notre territoire et ses usages
- Axe n° 9 :** Ouvrir notre territoire
- Axe n° 10 :** Mieux vivre ensemble
- Axe n° 11 :** Prévenir les risques naturels et industriels
- Axe n° 12 :** Préserver notre cadre de vie
- Axe n° 13 :** Se donner les moyens d'innover
- Axe n° 14 :** Faire de la qualité une exigence pour le Finistère
- Axe n° 15 :** Renforcer l'image du Finistère
- Axe n° 16 :** Agir autrement, pour une démocratie plus participative
- Axe n° 17 :** Renforcer la qualité du service public départemental

5. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR

Le projet de développement de la commune tient compte des différentes contraintes réglementaires qu'elle doit respecter dans différents domaines.

5.1. LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Rappels législatifs

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

(...)

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»

Incidences et mesures prises dans le PLU

Sur la commune, le PLU s'est efforcé de trouver un équilibre entre le développement urbain, l'activité agricole et la protection des espaces naturels en :

- limitant les extensions de l'urbanisation uniquement aux agglomérations et villages existants (pas de création de hameaux nouveaux),
- ne proposant pas de mettre en place de très grandes quantités de terrains à urbaniser,
- réservant un territoire relativement vaste aux activités agricoles très présentes sur la commune,
- préservant néanmoins, les zones naturelles liées aux vallées et zones humides.

5.2. L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE

Rappels

La **loi d'Orientation pour la Ville** du 13 juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous ces documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.

D'une manière générale, il est nécessaire au regard de la **loi contre les exclusions du 29 juillet 1998**, dévaluer les besoins en logements sociaux, notamment pour les personnes les plus défavorisées, et de réserver des terrains à bâtir ou des constructions pour répondre à ces besoins. L'évaluation doit être menée de préférence à une échelle intercommunale et en partenariat avec les organismes HLM et les travailleurs sociaux concernés.

La **loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000** fixe un objectif de mixité sociale affichée à 20% en 20 ans pour les communes de plus de 3500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50000 habitants au 1^{er} janvier 2001.

Le **schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Finistère** a été signé entre le département et l'état le 27 novembre 2002. Il prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion des grands rassemblements traditionnels ou occasionnels et définit les actions à caractère social destinées aux gens du voyage.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune n'a pas d'obligation concernant la réalisation de 20% de logements sociaux car elle a moins de 3500 habitants.

La commune n'a pas d'obligation de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage car elle a moins de 5000 habitants mais elle n'est pas intégrée à un schéma communautaire d'accueil des gens du voyage.

5.3. LE LITTORAL

Le **PLU doit être compatible avec la loi Littoral** notamment en ce qui concerne les extensions de l'urbanisation. L'urbanisation ne peut-être réalisée qu'après accord du représentant de l'état dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la Commission Départementale des Sites qui apprécie l'impact de l'urbanisation sur la nature.

L'EXTENSION DE L'URBANISATION (ARTICLE L.146-2)

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- **de la préservation des espaces et milieux définis à l'article L.146-6,**
- **de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,**
- **des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.**

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

(L. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) Les « schémas de cohérence territoriale » et les (L.n°2000-1208 du 13 décembre 2000) « plans locaux d'urbanisme » doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation »

Capacité d'accueil résidentielle

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune s'appuient notamment sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques.

Les élus ont fait le choix d'une **croissance basée sur un rythme de construction similaire à celui réellement observé depuis 1999, soit une moyenne annuelle de 19 nouvelles maisons individuelles**. Ceci permettra de répondre aux demandes d'installation, mais également de pouvoir supporter cette croissance avec les équipements existants. Il est à noter que les logements vacants à rénover sont pratiquement inexistant sur la commune, et que le territoire du SCOT pointe un **déficit en logements**.

La prospective de développement choisie permet donc d'imaginer que SANTEC comptera environ 2555 habitants à l'horizon 2014, soit une croissance annuelle de +1,10 % / an.

La part des logements vacants stabilisée à 5% du parc de logements totaux (seuil jugé incompressible)

Afin d'éviter toute spéculation et de contrebalancer l'utilisation agricole de nombreuses parcelles urbanisables enclavées dans le tissu urbain, un coefficient multiplicateur de 3 a été appliqué à ce nombre de logements à construire.

En prenant une superficie moyenne de terrains constructibles de 1000 m² (y compris les VRD), on aboutit à une **surface 'théorique' à réserver à l'urbanisation d'une cinquantaine d'hectares**.

Le présent P.L.U. prévoit une quarantaine d'hectares potentiellement réellement disponibles immédiatement en zones Uh ou 1AUh pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat, ainsi qu'environ 10 hectares disponibles à long terme en zones 2AU ; il est rappelé que de nombreuses parcelles - pourtant insérées dans le tissu urbain - sont 'gelées' par leurs propriétaires : ces zones, qui ne peuvent pas être mises en autre chose qu'en 2AU ou en 1AU (car disposant de tous les réseaux nécessaires) rentrent donc dans le décompte des « surfaces libres » mais ne elles ne sont pas réellement disponibles.

La commune de SANTEC dispose d'un bon niveau d'équipements et de réseaux, ce qui lui permettra de pouvoir accueillir de façon satisfaisante cette arrivée de population.

Au niveau de l'assainissement des eaux usées, le réseau collectif dessert déjà la majeure partie des secteurs bâtis de la commune, et, d'après la conclusion du rapport de présentation du Plan de zonage d'assainissement de 2006, « la collectivité, au travers du plan de zonage d'assainissement retenu, a pris l'engagement d'étendre l'assainissement collectif aux secteurs de Bresnesquen Ouest, Pemp Hent, Kergunnuec, Croas an Tour, Kerveal, Coumana, Les Mésanges, Kerabret, Theven Prat, Corps des Gardes, Guerzit et Traon Meur et Mean Toul. »

Une étude d'extension de la **station intercommunale recevant actuellement les effluents de SANTEC et de Plougoulm** est en phase de finalisation au moment de l'approbation du P.L.U. La capacité de la nouvelle station intercommunale d'épuration (dont la mise en service est prévue en 2009) sera de 6000 équivalents-habitants, contre de 2700 équivalents-habitants pour la station actuelle.

Afin de préserver la qualité des sites et des paysages, les zones d'urbanisation prévues par la commune sont situées en extension des 'villages' et agglomérations existants, ou en densification des zones mitées existantes (= urbanisation des parcelles résiduelles en 'dents creuses' dans les hameaux).

Capacité d'accueil touristique

Par sa position littorale et ses paysages emblématiques, la commune compte de nombreux atouts touristiques et de loisirs.

La commune est fait partie du Pays d'accueil touristique du Léon, et la proximité des points d'appel touristique de Roscoff / Saint-Pol-de-Léon est un atout pour le développement touristique de la commune.

La commune dispose de nombreuses infrastructures touristiques :

- 2 campings,
- 1 centre 'Nature Bon Vent' d'initiation à l'environnement,
- 1 club de char à voile et de glisse,
- Plusieurs restaurants,
- de nombreux meublés, locations saisonnières, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...

En outre, les résidences secondaires représentent presque le quart du parc de logements en 2005, soit environ 332 logements (contre 14% sur l'ensemble du territoire du SCOT-PLH du Léon), et leur effectif est ne cesse d'augmenter..

En comparaison, sur le département du Finistère, la proportion de résidences secondaires était en moyenne de 12,4% en 1999, contre 22,7 % à SANTEC.

Cette caractéristique est importante pour l'économie locale et l'emploi ; la commune affiche d'ailleurs dans son P.A.D.D. une volonté « d'affirmer la vocation touristique et de loisirs de la commune », notamment en :

1/ diversifiant les équipements liés au tourisme (hôtellerie, restauration, activités touristiques...).

2/ développant les capacités et les sites d'implantation en matière d'hébergement :

- En confortant les campings municipaux existant au Dossen et au Pouldu ;
- En créant un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) ;
- En permettant l'implantation de structures touristiques, entre autres au Théven ;
- Par la création d'aire(s) d'accueil pour les camping-cars.

3/ développant les activités maritimes et nautiques :

- En permettant l'implantation d'un centre nautique tourné vers la plaisance et la pêche-promenade.

Coupsures d'urbanisation

« Les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant des coupsures d'urbanisation ».

La mise en place de coupsures d'urbanisation préservant des fenêtres sur le littoral ou assimilé a pour objectif de rompre les linéaires. Ces coupsures permettent de préserver des milieux naturels de profondeur variable entre les espaces urbanisés dans une commune où la pression urbaine et touristique est très forte.

Deux coupsures d'urbanisation principales – jugée 'significatives' au sens de la Loi Littoral - concernant SANTEC :

- La première se situe au Sud-Ouest de la commune, au niveau de la forêt domaniale et de l'embouchure de l'Horn ;
- La seconde se situe à l'Est, au niveau de La Palud / Aber de Roscoff.

LE LIBRE ACCES AU RIVAGE (ARTICLE L.146-3)

« Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès au public de celui-ci ».

La servitude de passage des piétons sur le littoral (tracé de droit) assure le libre accès du public au littoral. Cette servitude entraîne pour les propriétaires des terrains et leurs ayants droit l'obligation de laisser aux piétons le droit de passage et de n'apporter à l'état des lieux aucune modification de nature à faire, même provisoirement, obstacle au libre passage des piétons... ».

La servitude figure au plan des servitudes d'utilité publique figurant en annexe du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

LES ESPACES PROCHES (ARTICLE L.146-4)

ARTICLE L.146-4-II. « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du littoral ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'état dans le département. Cet accord est donné après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de 2 mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme ou le plan d'aménagement de zone doit respecter les dispositions de cet accord ».

Identification des espaces proches de SANTEC

La Loi ne définit pas ce qu'est un espace proche du rivage, et il est impossible d'en formuler une définition unique, compte tenu de la diversité du territoire.

Néanmoins, trois critères permettent d'identifier les espaces proches :

1. « l'influence maritime » et notamment la covisibilité rivage / terrain,
2. les caractéristiques paysagères, écologiques, urbaines ou topographiques de l'espace concerné,
3. la distance qui sépare le terrain du rivage (entre 0 et 2000 mètres, voire plus).

La commune de SANTEC est incluse dans le périmètre du SCoT du Pays de Léon. Dans le cadre de l'élaboration du SCoT, une limite des espaces proches a été proposée. Cette limite a été validée par la commune. Elle est décrite et justifiée ci-après.

La description des espaces proches est faite depuis la limite communale de Plougoulm jusqu'à celle de Roscoff :

La limite communale avec Plougoulm est une limite naturelle : la vallée puis l'estuaire de la rivière de l'Horn. Cette vallée est, au niveau de Santec, orientée est/ouest et se jette dans la Manche en longeant la forêt domaniale de Santec.

Au niveau de Brenesquen, le relief légèrement prononcé oriente le regard vers la commune de Plougoulm. Toutefois, l'estuaire et la forêt domaniale sont à proximité immédiats, attestant de la proximité du rivage.

La frange littorale ouest de Santec se caractérise par un relief très plat au niveau des dunes puis d'un post dunaire sans toutefois correspondre à une microfalaise.

Depuis ce monticule, et notamment en haut de Mechouroux, un large panorama sur la Manche se dégage.



Panorama depuis le sursaut topographique.

La ligne de crête est donc une limite naturelle aux espaces proches du rivage.

Les secteurs de Dossen et de Kergunuec sont donc dans leur ensemble dans les espaces proches du rivage. Situés en continuité immédiate du bord de mer, ces secteurs sont densément urbanisés mais la visibilité sur la Manche est forte dans les espaces libres.



Panorama depuis Mechouroux

Au niveau du bourg de Santec, le relief est plat et l'espace densément urbanisé. Du fait de la proximité physique du littoral (à environ 800 mètres), et malgré la densité du tissu urbain, ses espaces sont également inclus dans les espaces proches.

Les espaces situés entre le littoral et l'Est de Bresnesquen au Sud, et de Jefren au Nord (en passant par Keradenec) relèvent donc de l'application de l'article L.146-4.II du code de l'urbanisme.



Panorama depuis espaces agricoles au niveau du Pouldu

Au nord est du territoire communal, en limite avec Roscoff, est repéré une microfalaise dominant Le Pouldu. L'absence d'urbanisation, la qualité des milieux naturels du Pouldu et la forte visibilité sur le littoral justifie la qualité d'espaces proches du rivage pour les espaces situés entre le bord du rivage et cette microfalaise.



L'extension de l'urbanisation dans les espaces proches

Les extensions d'urbanisation dans les espaces proches concernent :

1. Le secteur du Dossen (qui présente une réelle structure de « village » au sens de la Loi Littoral, avec des services et des 'lieux de vie' (école, église, places...)).

Du fait de la configuration des lieux, le développement de ce secteur est 'verrouillé' par des limites naturelles, façades Ouest (mer) et Sud (forêt domaniale). La principale possibilité d'extension de l'urbanisation se situe donc en façade Est et Nord. C'est pourquoi la commune a souhaité maintenir les zones déjà prévues au niveau du P.O.S. de 1999, en les adaptant :

- A Kergunec, la partie Sud de la zone 1NAL du P.O.S. est réaffectée à de l'habitat et passe en 1AUhb.

- Une extension du Dossen est prévue à Kergunec, sous forme de zonage 1AUhb, sur des terrains situés en 'dents creuses' au sein de l'agglomération, desservis par les réseaux et qui ne présentent plus d'enjeu agricole.

- Au Nord du Dossen, la maison située sur la parcelle 37 (en ND au P.O.S. de 1999) a été raccrochée à la zone Uhb adjacente. En effet, ce secteur présente bien un 'caractère urbanisé', au regard des critères généralement pris en compte par le juge administratif : plus d'une vingtaine de constructions sont présentes dans un rayon de 200 mètres, présence de tous les réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), impression paysagère générale d'appartenance des lieux à l'agglomération...

- Justification et motivation de la zone 1AUL, occupée par la base nautique (centre de glisse et de voile) :

Les terrains concernés sont situés à l'arrière de la dune de la plage du Dossen, plus précisément entre le cordon dunaire et une vaste zone d'habitat résidentiel en Uhb au P.L.U.

Ils ne présentent pas d'intérêt environnemental particulier : Cette zone, située en continuité du bâti au Nord et à l'Est, est totalement artificialisée : la dune a été arasée et remodelée, des bâtiments légers (baraquement, chalets bois...) ont été construits, un parking stabilisé a été implanté ...

Tous les réseaux sont présents en périphérie (eau, électricité, assainissement collectif).

Au niveau de la desserte routière et de la sécurité : Le centre nautique (ainsi que la plage et le camping du Dossen) sont desservis à partir de la rue du Théven Bras, qui se termine à cet endroit en cul de sac.

Compte tenu de cette configuration du site en arrière du cordon dunaire et en continuité avec l'urbanisation, cette extension aura un impact limité sur le paysage et l'environnement.

L'aménagement du centre de glisse et de voile (= centre nautique du Dossen) présente un caractère d'intérêt général, à la fois pour la commune, la communauté de communes du Pays Léonard, et le SCoT-PLH du Léon puisqu'il doit permettre de conforter une zone à vocation d'activités de tourisme, de loisirs et de sports.

Sa vocation territoriale est donc clairement pluri-communale.

La constructibilité de ce secteur 1AUL a un caractère nécessairement limité : Seules peuvent y être admises les constructions et installations qui nécessitent la proximité immédiate de l'eau et sont exclusivement destinées à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, strictement nécessaires au fonctionnement du centre de glisse et de voile de la base nautique du Dossen (y compris les locaux techniques pour surveillance et gardiennage).

Compte tenu de cette configuration du site en arrière du cordon dunaire et en continuité avec l'urbanisation, cette extension aura un impact limité sur le paysage et l'environnement.

Le réaménagement global de cet espace permettra de réaliser des équipements qualitatifs, respectueux de ce site très prisé et très fréquenté, et d'améliorer ainsi de façon significative l'image actuelle peu satisfaisante.

2. Le secteur de Coumanat

Les serres ne sont plus en activité ; ces terrains sont en continuité avec une vaste zone Uhb au Nord, et au Sud-Ouest : c'est pourquoi l'extension de l'agglomération du bourg a donc été prévue sous forme de zonage 2AU (réserve foncière). Ces terrains, qui sont en dépression, ne présentent pas de co-visibilité avec la mer.

3. Secteur du Théven au Prat

Comme cela est affiché dans le P.A.D.D., les élus souhaitent développer les structures touristiques sur la commune.

Un zonage Nmo est créé sur la zone de mouillages existant au Théven, afin de l'identifier et de pouvoir la réglementer.

Comme cela a déjà été fait au Dossen par modification du P.O.S. en 2005, une petite zone Uic à vocation spécifique d'activités commerciales et touristiques est créée (en dehors de la bande des 100 mètres du rivage) afin de pouvoir implanter des installations complémentaires à la création de cette zone de mouillages envisagée.

La zone Uhb du Prat, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, est très légèrement étendue en frange Nord-Ouest de l'urbanisation du Prat, en incluant les maisons existantes au Nord, qui ne sont plus agricoles et doivent être ressorties de la zone A.

4. Secteur de Vastille

Une petite zone 1AUhb est créée autour de la maison existante, qui n'est pas plus agricole et doit être ressorties de la zone A.

5. Secteur du Pouldu

La zone 1NAb du P.O.S. de 1999 est mise en 1AUhb ; elle est légèrement étendue au Nord, mais ceci constitue une densification de l'urbanisation, et non une extension.

6. Le secteur du centre bourg (qui présente une réelle structure de « village » au sens de la Loi Littoral, avec des services et des 'lieux de vie' (école, église, commerces...))

La commune souhaite, en toute logique et légitimité, permettre le développement du centre bourg – principal pôle d'habitat et de services de la commune - tout en préservant les entités agricoles qui cernent l'agglomération. **Or, du fait de la configuration générale des lieux, le centre-bourg est cerné de toute part par l'espace agricole.**

C'est pourquoi, plusieurs zones à urbaniser « à long terme » (2AU, en attente d'avoir un véritable projet d'urbanisme) ont été prévues par le P.L.U., en choisissant des terrains qui apportent le moins de contrainte possible à l'agriculture et aux zones naturelles ; il s'agit :

- Des terrains situés en façade Est (à Kérabret) ; ils sont desservis en périphérie par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, mais nécessiteront certains renforcement de capacité.

En terme de configuration des lieux, la zone est plate, cernée au Nord, à l'Ouest et au Sud par des quartiers d'habitat pavillonnaire. Deux maisons neuves sont déjà implantées au cœur de la zone. Il n'y a aucune co-visibilité avec la mer.

- De terrains situés en façade Sud - Est (à Stréat Joly) sous le secteur de Kérabret, et desservis par les réseaux d'eau et d'électricité au niveau de la rue de Streat Joly et de la rue des alouettes ; au niveau de l'assainissement des eaux usées, les constructions seront desservies individuellement.

Au niveau configuration des lieux, la zone est plate, cernée en façade Nord et Ouest des quartiers d'habitat pavillonnaire.

Le paysage est ouvert ; il n'y a aucun élément de végétation particulier (terres initialement agricoles maraîchères), et il n'y a aucune co-visibilité avec la mer.

- De terrains situés en façade Sud du bourg, à La Plaine, qui sont également mis en 2AU en attente d'avoir un véritable projet d'urbanisme. En terme de configuration des lieux, la zone est également plate, cernée au Nord, à l'Ouest et à l'est par des quartiers d'habitat pavillonnaire. Elle constitue donc un compartiment qui s'inscrira logiquement dans l'urbanisation existante.

- De terrains situés au Sud-Ouest du bourg (au Favic), qui constituent une enclave au sein de l'urbanisation du bourg, et ont clairement vocation à être urbanisés : ils sont en effet contigus au cœur du bourg (zone urbaine la plus dense de la commune, en Uha), à 30 mètres de l'église, et à l'arrière de la rue principale (rue Yves Lemorvan). En terme de configuration des lieux, la zone est également plate, en continuité directe de l'urbanisation, et sans co-visibilité avec la mer.

- De terrains situés en au Sud-Ouest du bourg (à Ty Douar Névez), sur lesquels la commune souhaite réaliser un lotissement communal. En terme de configuration des lieux, la zone est également plate, en continuité directe de l'urbanisation, et sans co-visibilité avec la mer.

En synthèse, toutes les extensions d'urbanisation prévues par le P.L.U. dans les espaces proches restent limitées au regard de l'enveloppe bâtie initiale.

Le projet de P.L.U. est équilibré, puisque 80% des extensions d'urbanisations sont prévues autour du bourg et de son agglomération, et 20% en secteurs périphériques.

L'esprit général de la Loi Littoral est donc respecté.

Ces secteurs ont également été justifiés dans la partie 3.2 du présent rapport. Dans un souci de clarté, un commentaire, un extrait de la photo aérienne, du plan de zonage du POS et de celui du PLU y sont proposés pour chaque secteur.

LA BANDE DES 100 METRES

ARTICLE L.146-4-III. « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°86-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient ».

En dehors des secteurs urbanisés du Dossen, du Théven, du Prat, du Jugant, et du Pouldu, l'ensemble des terrains situés à moins de 100 mètres du rivage est classé en zone Ns, N ou NL.

L'AMENAGEMENT DE CAMPINGS (ARTICLE L.146-5)

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés est subordonné à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 ».

Situés en partie dans la bande littorale des 100 mètres, le camping municipal du Dossen et le camping municipal de La Palud ont fait l'objet d'un zonage spécifique NL (zone naturelle à vocation de loisirs).

LA PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES (ARTICLE L.146-6)

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils représentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers ou des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification, de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 précitée ».

La prise en compte des espaces remarquables se traduit dans le présent document par la mise en place du zonage Ns qui assure la protection des sites et paysages remarquables littoraux.

Le zonage Ns des espaces remarquables reprend le zonage NDs du Plan d'Occupation des Sols rendu exécutoire en 1999 et compatible avec la Loi Littoral, à l'exception de la suppression d'une parcelle jouxtant la station d'épuration (afin de permettre l'extension de cet équipement d'intérêt général intercommunal).

Au P.L.U., les espaces remarquables terrestres représentent 155,75 ha, soit 19% du territoire communal.

L'inventaire - détaillé dans le « Porter à connaissance » transmis par le Préfet dans le cadre de la révision du P.O.S. de 1999 - retient comme espaces remarquables du littoral, les milieux suivants :

I. PRESENTATION GENERALE

Cette commune a un linéaire côtier de plus 10 Kilomètres. La presque totalité de ce linéaire est un massif dunaire plus ou moins étendu vers l'intérieur.

Dans l'inventaire des espaces remarquables, il est possible de diviser la commune en deux parties bien distinctes, **l'une au Sud du Dossen, l'autre depuis le Dossen jusqu' à Roscoff au Nord**. L'analyse des milieux remarquables sera menée du Nord vers le Sud de la commune.

II. LE NORD. PERHARIDI- LE DOSSEN

Avant toute chose, il faut préciser que la frange côtière de la commune est partout très basse. Il n'y a pas de versant bordier, et parfois même en arrière du bourrelet dunaire, l'intérieur des terres se trouve

surbaissé. Les paysages visibles depuis l'estran ou à contrario les portions de l'espace à partir desquels on voit l'estran se limitent à une bande très étroite très proche de la mer. Ceci ajouté à l'urbanisation littorale ou arrière littorale, à l'omniprésence de l'agriculture maraîchère dans les vides résiduels, fait que d'une manière générale, les espaces remarquables sont situés à proximité immédiate des hauts de plage.

II.2. PERHARIDI-LE PALUD

Dans ce secteur sont à examiner la partie amont du polder de l'Aber et la frange dunaire.

II.2.1. LE POLDER

Seule la partie amont du polder de l'Aber se trouve sur Santec. Comme à Roscoff, il s'agit d'un secteur dominé par des cultures maraîchères intensives, sauf le long du cours d'eau médian où sont installées des milieux humides non gérés actuellement et où se développe une saulaie.

II.2.2. LE FRONT DE DUNE

Il reste un petit ensemble dunaire de part et d'autre de la fenêtre qu'a Roscoff sur l'Ouest de la presqu'île de Perharidi. Au Nord, il s'agit d'une dune colonisée par une pelouse et plus vers l'intérieur par des fourrés à ronces et quelques bosquets plantés.

Plus au Sud en allant vers le Palud, ce qui reste de la dune est pour l'essentiel recouvert d'une pelouse dunaire, sauf vers l'intérieur où on trouve des taches de végétation nitrophile dans des secteurs d'anciens dépôts de déchets verts. La partie arrière de la dune a été transformée en camping ou terrains de sports. Toutefois, une partie de la dune peu transformée se trouve dans le périmètre du camping. Cette partie doit être intégrée au même titre que le reste dans le périmètre remarquable, car il ne faudrait pas modifier le substrat par de quelconques aménagements.

II.3. DE KORN AL LOA A BEG AR BILLOU

A l'Ouest des dunes résiduelles du Palud, on trouve une frange urbanisée avec quelques parcelles agricoles résiduelles sans intérêt.

La pointe de Korn al Loa elle-même est recouverte principalement de pelouses aérohalines et actuellement en périmètre de préemption. Juste à l'Est on trouve une bande de terrains à caravanes qui sont peu transformés. Ces deux petits ensembles doivent être intégrés dans le périmètre "loi littoral".

Au Sud de la pointe, se trouve un petit site dunaire en périmètre de préemption et presque entièrement acquis par le département. Il est prolongé vers le nord par une frange très étroite de terrains communaux portant des lambeaux résiduels de végétation de bord de mer. Le tout entre dans le périmètre remarquable. Plus au Sud on trouve encore deux reliquats dunaires dont un, sur le site d'Ar Roc'h, est propriété du département. Les deux, colonisés par des pelouses dunaires, entrent dans le périmètre. Sur le site d'Ar Roc'h, quelques parcelles agricoles situées en arrière et qui constituent un reliquat du paysage traditionnel de ce secteur (à savoir : un bourrelet dunaire auquel succèdent en arrière des champs cultivés) sont également intégrées aux espaces remarquables.

Au Sud d'Ar Roc'h, dans l'angle de la plage d'Aod Vraz, on trouve le seul secteur non bâti de quelque ampleur restant sur cette portion de côte. Il s'agit d'un secteur à prédominance de terres agricoles pour l'essentiel mises en culture, et séparées par des talus ou murets. On trouve aussi deux ou trois prés et quelques parcelles à caravanes en front de mer. Une parcelle est dominée par un grand rocher et

colonisé en partie par une pelouse aérohaline. L'ensemble de la partie proche de la côte offre une vue sur l'estran de la baie et est inclus dans le périmètre.

Ensuite vers Beg ar Billou on trouve un mélange de parcelles bâties, à caravanes, et quelques champs. La pointe elle même est intéressante bien qu'une des parcelles soit bâtie.

II.4. LE DOSSEN - L'ILE DE SIECK

II.4.1. L'ILE DE SIECK

Cette île est en fait située sur l'estran et reliée à la terre ferme avant la mi-jusant. Elle est pour partie cultivée, pour partie occupée par de la végétation caractéristique des bords de mer, landes et pelouses. On y trouve deux secteurs bâtis qui sont la ferme et une résidence plus récente. Elle est bien évidemment, toute entière, un espace remarquable tant sur les plans paysagers qu'écologiques et entre dans le périmètre d'où sont seulement exclus les secteurs déjà bâtis.

II.4.2. LE NORD DU DOSSEN

La frange côtière de ce secteur est entièrement urbanisée et a perdu tout intérêt au sens de la "loi littoral".

III. LE SUD

Cette partie de la commune est pour l'essentiel constituée de la forêt domaniale de Santec, qui est installée sur un grand massif dunaire, et dont la gestion revient à l'O.N.F. On y trouve aussi l'estuaire de l'Horn.

III. 2.1 LA FORET ET SES ABORDS

L'ensemble de la forêt domaniale, y compris certains secteurs non boisés est boisement classé au POS et constitue une ZNIEFF. C'est la présence d'espèces végétales rares et la rencontre de 2 cortèges floristiques différents qui font l'intérêt de ce secteur.

Dans l'ouvrage "Les dunes du Finistère", Dubreuil souligne que ce massif dunaire est d'un intérêt primordial car on y trouve tous les types de formation végétale sur dune, à savoir toutes les composantes qui vont de la dune embryonnaire à la dune boisée. Dans le même ouvrage il signale que de nombreuses espèces d'arbre étrangères sont introduites et que l'ONF réalise ici des plantations expérimentales dans le but de tester la résistance des arbres aux conditions littorales.

Le substrat dunaire va bien au delà des limites de la zone boisée. Juste au Nord de la forêt, on trouve un ensemble de parcelles colonisées par une belle pelouse dunaire à végétation très diversifiée (sans doute pâturée dans le passé) et des landes sur dunes. On trouve là aussi quelques parcelles cultivées directement en contact avec la forêt. Ces parcelles en pelouse ou cultivées entrent dans le périmètre remarquable.

Tout à fait à l'Est de la forêt, entre l'estuaire et la route, au contact des seules parcelles de dune sauvage qui n'ont pas été boisées, on trouve un ensemble de terrains cultivés sur sable. Ils sont aussi intégrés au périmètre remarquable. Ils constituent la continuité de la dune et n'en sont séparés par aucune route.

Les quelques parcelles situées en bord de mer au Nord de la forêt sont des parcelles sur dunes considérablement dégradées (autour du bâtiment du club de char à voile). Elles entrent aussi dans le périmètre 146.6.

III.3 L'ESTUAIRE

L'estuaire de l'Horn constitue la limite communale avec Plougoulm. C'est une ria à sédimentation surtout sableuse dans la partie aval, plus riche en particules fines vers l'amont. La présence de sable aux bouches de la ria résulte de la dérive littorale qui sur la plage du Dossen se fait vers le Sud. Dans cet estuaire étroit, les prés salés occupent presque tout l'estran et seul le chenal médian, nettement incisé, est dépourvu de végétation. Ce secteur avait été assez gravement pollué par la marée noire de l'Amoco Cadiz, mais il a bien récupéré depuis. L'estuaire fait partie de la ZNIEFF de Santec.

En amont du pont supportant la route Santec-Plougoulm, l'estuaire se réduit à un mince couloir enserré entre les champs et n'a pas de caractère remarquable.

La partie de l'estuaire située en aval du pont est toute entière englobée dans la limite L.146.6.

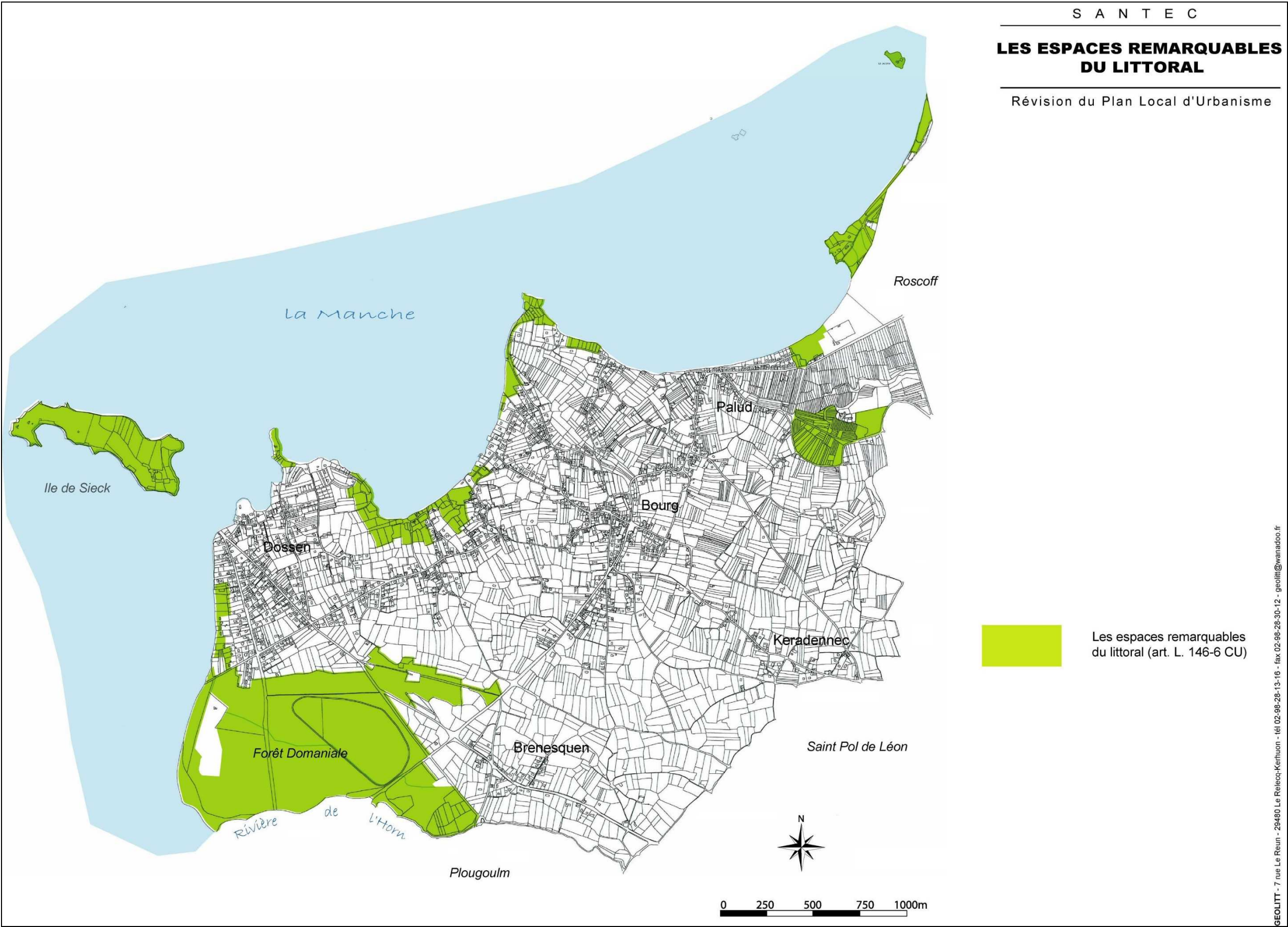
IV. LES ESTRANS.

Ce milieu naturel remarquable est bien préservé.

Au Nord de Beg ar Billou les estrans qui découvrent largement à basse mer sont une vaste plate forme à grands récifs. Exposés aux houles ils sont tour à tour recouverts d'accumulations sableuses ou de placages de galets.

Au Sud, s'étend la très grande plage sableuse du Dossen dont le fonctionnement est lié à celui du grand massif dunaire.

Tous les estrans ont conservé leur caractère naturel et entrent dans le périmètre L.146.6



LA PRESERVATION DES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS (ARTICLE L.146-6)

« ...Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ».

Afin d'identifier ces espaces boisés significatifs plusieurs critères ont été retenus :

- **La configuration des lieux** : les espaces désignés au titre de la loi littoral sont vierges de toutes constructions et présentent un aspect d'unité paysagère homogène.
- **L'importance et la qualité du boisement** : les espaces identifiés recouvrent pour la plupart ceux déjà identifiés au titre des espaces naturels communaux au cœur de vallées et bordant des sites d'intérêt patrimoniaux.

Sont ainsi classés comme significatifs au titre de la loi Littoral les boisements suivants :

- La partie de la forêt domaniale entourant la maison forestière.

Afin de favoriser le maintien de l'habitat de ces deux espèces rares, il a été décidé en concertation avec la D.D.A.F. et l'O.N.F., et dans le respect du plan de gestion, de ne pas classer la dune en espace boisé classé afin de pérenniser la gestion mise en place et ainsi préserver les espaces dunaires. La protection au titre des espaces remarquables du littoral sera suffisante contre toute urbanisation.

Cet Espace Boisé Classé significatif représente 9,14 ha, soit 1,12% de la superficie communale.

Le reste de la forêt domaniale est planté sur la dune de Santec. Gérée par l'Office national des Forêts, cette dune fait l'objet d'une gestion conservatoire en collaboration avec le Conservatoire National Botanique de Brest.

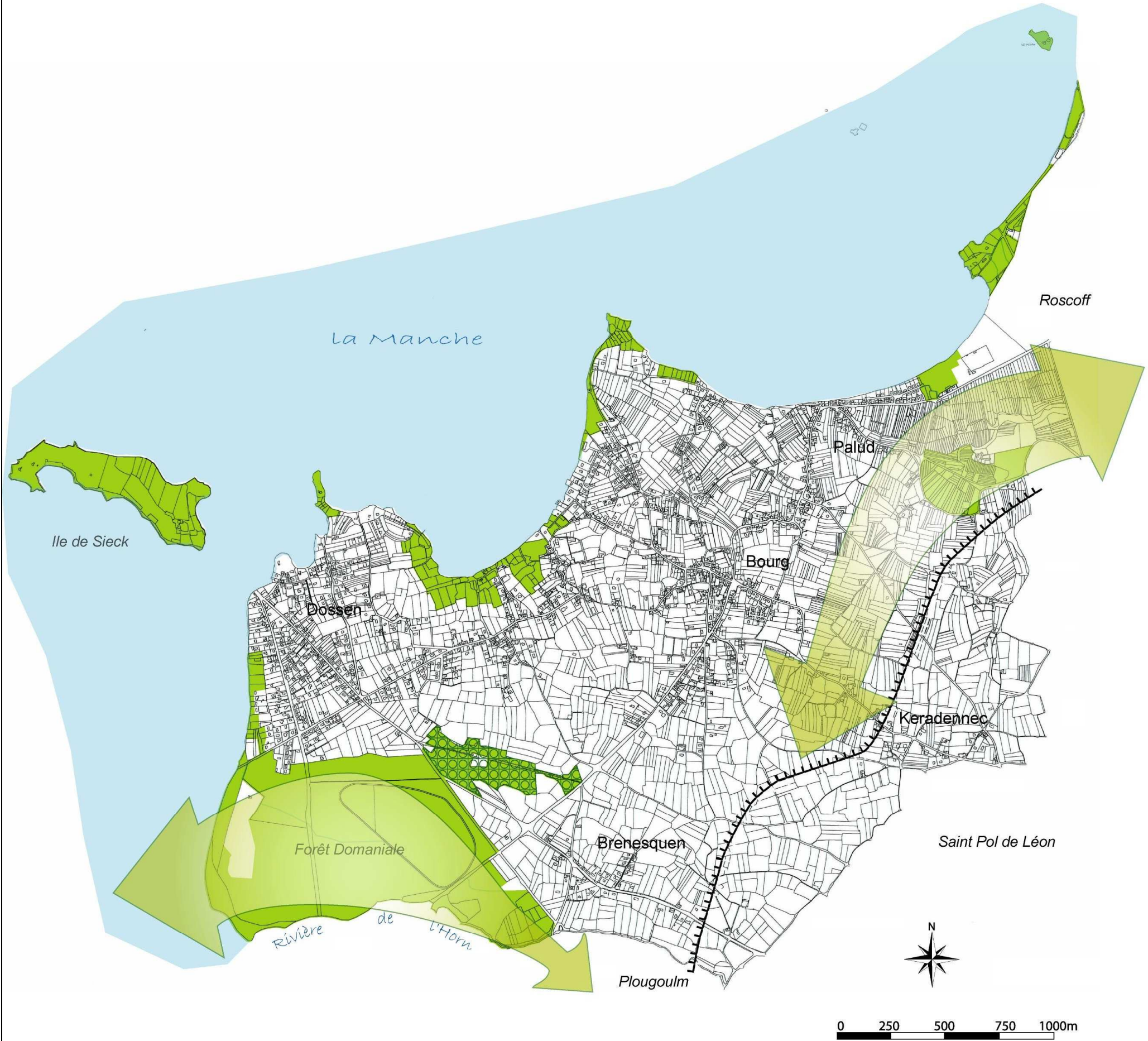
La dune de Santec correspond à un milieu naturel de grand intérêt patrimonial. Plantés depuis de longues décennies, les boisements dépérissent naturellement, laissant ainsi la dune à un stade écologique préforestier favorable à l'installation de deux cortèges floristiques opposés : un nordique avec la Pirole des dunes (*Pirola arenaria*) et l'autre méridional avec l'Immortelle des dunes (*Helichrysum staechas*).

Enfin, l'ONF demande également un retrait inconstructible de 20 mètres par rapport au périmètre de la forêt domaniale pour toute zone d'urbanisation future.

S A N T E C

APPLICATION DE
LA LOI LITTORAL

Révision du Plan Local d'Urbanisme



- Limite des espaces proches du rivage (art. L. 146-4.II CU)
- Les espaces remarquables du littoral (art. L. 146-6 CU)
- Les espaces boisés classés significatifs (art. L. 146-6 CU)
- Coupures d'urbanisation

GÉOLITT - 7 rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon - tél 02 98 28 13 16 - fax 02 98 28 30 12 - geolitt@wanadoo.fr

LA CREATION DE ROUTES NOUVELLES (ARTICLE L.146-7)

« La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.
Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000 mètres du rivage.
La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.
Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.
Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

En outre, l'aménagement de routes dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Aucune route nouvelle de type voie de transit n'est prévue à court terme dans la bande de 2000 m. 2

5.4. LE PAYSAGE

Rappels législatifs

L'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme précise en particulier que le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il peut en outre identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Les principes d'aménagement sont inscrits dans le règlement des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement des zones AU permet de définir des formes d'urbanisation conformes aux modes d'occupation et d'utilisation du sol existants : les hauteurs et autres règles de construction **ne transformeront donc pas le cadre actuel.**

Les éléments paysagers ont été répertoriés sur la « Carte des «éléments du paysage » qui figure en annexe du présent rapport de présentation.

La commune peut préserver des éléments du patrimoine au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-7). Ce classement est applicable sur tous types d'éléments et permet de soumettre toute destruction d'un de ces éléments à déclaration préalable en mairie.

La commune a choisi de préserver globalement ses éléments de patrimoine paysager : ils sont représentés sur le document graphique réglementaire : « Le patrimoine : Les éléments à préserver au titre de la Loi Paysage ».

5.5. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI

5.5.1. LES ZONES D'INTERET ECOLOGIQUES

L'état ou ses services peuvent établir des zones d'intérêt écologique régional ou national (Parc Naturel, ZNIEFF, NATURA 2000...).

La commune est concernée par le recensement au titre des ZNIEFF, Zones d'Intérêt Ecologiques, Faunistiques et floristiques, qui sont :

- la ZNIEFF de type 1, Dunes de Santec d'une superficie de 91ha. Elle comporte des dunes, pelouses et fourrés sur sable et un intérêt botanique considérable.
- la ZNIEFF de type 1, située sur l'île de Sieck et d'une superficie de 80ha.

Ces zones riches sont protégées grâce à un classement en zone Naturelle 'Ns' des terrains concernés sur la commune, à l'exception du camping municipal du Dossen, zoné en NL (zone naturelle à vocation de loisirs).

5.5.2. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Rappels

Le Service Régional de l'Archéologie a défini des sites archéologiques qui sont soumis à un degré de protection avec un indice 1 ou 2 (degré 1 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive ; degré 2 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au PLU). Les sites archéologiques grevés d'un indice de protection 2 ne peuvent pas être classés en zone constructible.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Six sites archéologiques de degré 2 sont recensés sur la commune :

Degré de protection 2 :

- au lieu-dit de Roc'h Croum : cimetière inhumation de l'âge du bronze
- au lieu-dit de Corn Al Loa : élément de construction de l'âge du bronze
- sur l'île de Sieck : gisement de surface du paléolithique et gisement de surface de l'âge du fer
- au lieu-dit d'Enez Glaz : enceinte de la protohistoire
- au lieu-dit de Beg Ar Bilou : gisement de surface de l'âge du fer
- au lieu-dit de Corn-Al-Loa : gisement de surface du gallo-romain

Ils ont été classés en zone N au P.L.U.

5.5.3. LES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune ne compte aucun monument historique classé ou inscrit.

5.5.4. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions, à la nécessité de demander une autorisation de défrichement, s'appliquent dans les cas suivant :

- boisement de moins de 2,5 hectares d'un seul tenant,
- parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares (article L.311-2 du Code forestier),
- jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135 1 du Code forestier).

L'ensemble des boisements de la commune sont classés au titre de l'article L146-6 dernier alinéa du Code de l'urbanisme.

5.5.5. LES SITES INSCRITS ET CLASSES

La commune ne compte aucun site classé ou inscrit.

5.6. L'EAU

5.6.1. LES SAGES

5.6.1.1. LE SDAGE DU BASSIN LOIRE BRETAGNE

La loi affirme le principe selon lequel « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général ». Ainsi, l'eau constitue une valeur patrimoniale dont l'intérêt collectif se voit confirmé. Cet intérêt collectif impose l'institution d'une police administrative unique et générale de contrôle de la qualité des eaux et du niveau de la ressource.

Les documents d'urbanisme doivent être établis en cohérence avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement du bassin Loire Bretagne (SDAGE), définis à l'article 3 de la Loi sur l'Eau.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne a été approuvé par le Préfet, coordonnateur de Bassin, le 1^{er} décembre 1996. Le bassin couvre l'ensemble des bassins versants de la Loire et des ses affluents, les bassins côtiers bretons, la Vilaine et les bassins côtiers vendéens. Au total, une superficie de 155000 km², soit 28% du territoire national, est concernée.

Le SDAGE définit des mesures opérationnelles générales, applicables à l'ensemble du bassin, qui constituent des objectifs de résultats et des règles essentielles de gestion.

A plus grande échelle, et sur la base de l'état des lieux du bassin, le SDAGE édicte des mesures opérationnelles territoriales qui correspondent soit à des orientations, soit à des règles d'encadrement du SDAGE.

Le SDAGE du Bassin Loire Bretagne a fixé 7 objectifs associés à des préconisations :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues.

En application de la loi du 23 avril 2004 qui transpose la directive cadre sur l'eau, le comité de bassin engage la révision du SDAGE. Le futur SDAGE devra être adopté avant la fin 2009 et il intégrera des objectifs environnementaux nouveaux définis par la directive cadre sur l'eau, à savoir :

- l'atteinte d'un bon niveau des eaux en 2015,
- la non détérioration des eaux de surface et des eaux souterraines,
- la réduction ou la suppression des rejets toxiques,
- le respect des normes et objectifs dans les zones où existe déjà un texte réglementaire ou législatif national ou européen.

Au moment de l'approbation du P.L.U., le territoire de la commune n'est encore inclus dans aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Cependant, le SAGE du Haut Léon est en cours de mise en place.

5.6.2. L'ASSAINISSEMENT

5.6.2.1. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Rappels législatifs

L'article L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte, le stockage, l'épuration et le rejet et ou la réutilisation de l'ensemble des eaux,
- les zones d'assainissement individuel où elles ne sont tenues qu'au contrôle des dispositifs d'assainissement et à la vérification de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome,

La commune avait déjà réalisée une étude de zonage d'assainissement en 1999, sur la base du Plan d'Occupation des Sols.

L'étude de zonage d'assainissement a été mise à jour par le cabinet SETUR en 2006.

L'aptitude des sols de l'ensemble des zones sondées en 1999, est reportée sur la carte « Aptitude à l'assainissement » qui figure Annexes Sanitaires.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La majorité des zones d'urbanisation actuelle et future sont prévues pour être raccordées à l'assainissement collectif.

Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration intercommunale de Santec et Plougoulm, arrivée à saturation ; une étude d'extension de la station est en cours de finalisation au moment de l'approbation du P.L.U. Cette station devrait être opérationnelle en 2009 ; elle aura une capacité de 6000 équivalents habitants, ce qui devrait permettre de couvrir les besoins de Santec et de Plougoulm pour environ 20 ans.

L'assainissement est autonome sur le reste de la commune. Toutes les zones constructibles U et 1AU prévues au P.L.U. qui ne sont pas desservies par le réseau collectif ont fait l'objet de vérification et sont aptes à l'assainissement autonome.

Les conclusions de l'étude de zonage d'assainissement sont présentées dans les Annexes du PLU.

5.6.2.2. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Rappels législatifs

L'article L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones où doivent être prises des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- des zones où il est nécessaire de prévoir des installations de stockage et de traitement (éventuelles) des eaux pluviales et de ruissellement.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Une attention particulière devra être donnée pour tous les nouveaux lotissements de plus de 1 ha qui devront faire l'objet d'une étude pour l'aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

5.6.2.3. L'EAU POTABLE

Rappels

Le SDAGE Loire Bretagne demande de :

- « gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface ».

Incidences et mesures prises dans le PLU

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, aucune mesure particulière n'a été prise par le PLU autre que celles qui consistent :

- à vérifier que toutes les zones U ou AU sont pouvaient être raccordées au réseau d'adduction d'eau potable,
- que la capacité de production et d'alimentation était suffisante,
- et que la qualité de l'eau distribuée était bonne.

Il n'existe pas de captage d'eau exploité sur le territoire communal.

5.6.2.4. LES ZONES HUMIDES

Le SDAGE Loire Bretagne demande de « sauvegarder et mettre en valeur les zones humides ». Aucune étude particulière des zones humides sur l'ensemble du territoire communal n'a été réalisée.

Le règlement graphique du PLU a cependant :

- classé tous les abords rus, et ruisseaux ainsi que leurs affluents en zone naturelle,
- vérifié et exempté d'urbanisation les zones humides au niveau de l'agglomération et des secteurs urbanisables.

Les deux principaux milieux humides que sont l'Aber de Roscoff, situé au nord-est de la commune, et l'embouchure de l'Horn, au sud, sont zonés en Ns.

5.7. LES ESPACES AGRICOLES

Rappels législatifs

Afin de ne pas entraver le fonctionnement des activités agricoles, un certain nombre de règles ou de contraintes doivent être respectées. Il s'agit en particulier :

- du périmètre d'éloignement des exploitations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental,
- du périmètre de protection des installations classées agricoles qui est généralement fixé à 100 m minimum (DSV),
- du périmètre d'éloignement des parcelles soumises à un épandage de lisier.

En ce qui concerne les deux premiers points, ces règles s'appliquent pour des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat vis à vis des exploitations existantes.

Le troisième point est plus délicat et doit être étudié au cas par cas puisque des compromis sous forme d'échange de terrain peuvent être trouvés.

A noter : ces règles sont réciproques car une exploitation agricole nouvelle ne pourra pas venir s'implanter à moins de 100 m des zones urbanisées par exemple.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Les terres agricoles ont été classées en zone Agricole, ainsi que les bâtiments d'exploitation et les habitations des agriculteurs en activité.

Il n'a pas été défini de nouvelles zones constructibles dans la zone Agricole, les nouvelles extensions de l'urbanisation se situant en extension directe de l'agglomération du centre bourg ou du village du Dossen.

5.8. LES GRANDES INFRASTRUCTURES

5.8.1. LES NUISANCES SONORES

Rappels

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 s'est fixé pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou l'impact de certaines sources de bruit. Plusieurs volets de ce texte concernent les infrastructures terrestres (routes, voies ferrées). L'un d'entre eux traite des mesures d'isolement acoustique imposées aux constructeurs de bâtiments aux abords des infrastructures bruyantes.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Aucune route du territoire de SANTEC n'a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral.

5.8.2. LES ENTREES DE VILLE

Rappels

Dans son article 52, la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune n'est traversée par aucune route classée à grande circulation.

5.8.3. LES RECULS ET ACCES

5.8.3.1. LES RECULS ET ACCES SUR VOIES DEPARTEMENTALES

Rappels des principes arrêtés dans la délibération du 25 mai 1984 du Conseil

Général :

En ce qui concerne les accès

Les nouveaux accès sur chemins départementaux hors agglomération telle que définie par l'article 1 du code de la route, sont limités à ceux nécessaires :

- à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitation agricoles existants sous réserve toutefois de possibilités d'utiliser les accès existants,
- aux équipements liés à l'exploitation de la route,
- à l'exploitation des parcelles riveraines,
- aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer,
- aux raccordements avec les déviations ou rectifications des chemins départementaux,
- à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

En ce qui concerne les marges de recul

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- 35 m des RD de 1^{ère} catégorie, des routes classées à grande circulation ou des déviations ou projets de déviation de toutes catégories (cette distance pouvant être réduite à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiment autres que ceux destinés à l'habitation),
- 25 m des RD de 2^{ème} catégorie non classées à grande circulation,
- 15 m des RD de 3^{ème} catégorie.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une RD, hors agglomération, devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Incidences et mesures prises dans le PLU

En ce qui concerne les accès

Dans le règlement écrit, le PLU a rappelé dans les articles Uh.3, Ui.3, et AU.3. que, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

En ce qui concerne les marges de recul

Sur le règlement graphique du PLU, des marges de reculs ont été reporté en fonction des catégories de classement des routes départementales, en dehors des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 75 (routes de 2nde catégorie) ;

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Par ailleurs, le règlement rappelle que les constructions nouvelles en bordure d'une RD, hors agglomération, devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

5.8.3.2. LES RECULS ET ACCES SUR VOIES COMMUNALES

Le règlement écrit rappelle que le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les reculs sur les voies communales sont réglementés au niveau de l'article 6 de chaque zone du P.L.U.

5.8.4. LES AUTRES INFRASTRUCTURES

5.8.4.1. LA VOIE FERREE

La commune de SANTEC n'est traversée aucune voie SNCF.

5.8.4.2. LES LIGNES ELECTRIQUES MOYENNES ET HAUTES TENSIONS

Aucune ligne de moyenne et haute tension (constituant des servitudes d'utilité publique) ne traverse la commune.

5.8.5. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Rappels législatifs

La loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs (LOTI), modifiée à plusieurs reprises par lois d'aménagement du territoire, a institué le droit aux transports qui permet aux usagers de se déplacer dans des conditions raisonnables d'accès, de qualité et de prix ainsi que de coût pour la collectivité notamment par l'utilisation d'un moyen de transport ouvert au public.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Aucun aménagement particulier n'est prévu au P.L.U.

Cependant, le P.A.D.D. affiche la volonté communale de :

- sécuriser les circulations sur la commune, (notamment en améliorant les traversées des voiries et des carrefours, en créant des trottoirs, des bandes cyclables, des voies piétonnes etc...) ;
- de développer et sécuriser les déplacements piétonniers courts (par la mise en place de haricots et de tracé au sol pour casser la vitesse au niveau des écoles...) ;
- de faciliter les déplacements des handicapés, des poussettes et des piétons pour rejoindre les écoles et des services par l'aménagement des trottoirs.

5.9. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

5.9.1. LES RISQUES NATURELS

Rappels législatifs

Les risques naturels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation.

La commune de SANTEC est concernée par un risque majeur localisé : le risque d'inondation par submersion marine des secteurs situés à des cotes inférieures au niveau maximal de la mer (marée exceptionnelle coïncidant avec une surcote élevée).

Le PPR-SM a été approuvé par le Préfet le 23 février 2007 ; il est opposable au P.L.U. et constitue une servitude d'utilité publique.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Les terrains communaux concernés par ce risque d'inondation sont essentiellement zonés en A, Ns et N.

Ils sont indicés « in » sur le document graphique P.L.U.

Aucune extension d'urbanisation (AU) n'est prévue sur des terrains concernés par le PPR-SM.

5.9.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les risques industriels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

- Aucune entreprise classée SEVESO qu'elle soit de seuil haut ou de seuil bas n'est présente sur la commune.

5.9.3. LA SECURITE ROUTIERE

La sécurité routière est à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

Les accès groupés sont privilégiés dans le cadre de l'aménagement des zones A Urbaniser (au niveau du règlement et des orientations d'aménagement).

5.10. LES DECHETS

Rappels

Un plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 mai 1996 et a fait l'objet d'une réactualisation par un arrêté préfectoral du 10 novembre 2000. La gestion et la collecte des déchets sont assurées par la communauté de communes du Pays Léonard.

Incidences et mesures prises dans le PLU

138 points de collecte dont 51 équipés pour le tri sélectif (verre, papier, emballages) sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.

5.11. LES ENERGIES RENOUVELABLES

Rappels

La Charte départementale des éoliennes du Finistère (validée en 2002) indique que toute la partie Nord du territoire communal de SANTEC constitue un paysage emblématique d'intérêt.

L'article L123-1 du CU indique dans le paragraphe 14 que les PLU peuvent : « *Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages* ».

Le développement actuel des énergies renouvelables implique néanmoins une gestion concertée des installations, afin de ne pas nuire aux paysages. Chaque projet d'implantation sur la commune sera étudié au cas par cas, et pourra être refusé s'il ne permet pas une bonne prise en compte du cadre de vie et de l'environnement.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Afin de promouvoir les énergies renouvelables tout en préservant les sites et perspectives, le règlement du présent P.L.U. autorise l'implantation d'éolienne en zone A et Nh, **en dehors des espaces proches.**

6. LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS

6.1. SUPERFICIE DES ZONES POS / PLU

*PLU approuvé le 5 mai 2008
et modifié le 22 octobre 2008*

PLU modifié 2013

secteur	surface en ha	secteur	surface en ha
Uha	7,82	Uha	7,82
Uhb	136,45	Uhb	137,09
Uhb(in)	1,53	Uhb(in)	1,53
UI	2,80	UI	2,80
Uic	0,37	Uic	0,37
UL	0,73	UL	0,73
Ut	0,35	Ut	0,35
Us	0,55	Us	0,55
Total zones U	150,60	Total zones U	151,24
1AUhb	32,79	1AUhb	32,79
1AUhba	0,34	1AUhba	0,34
1AUi	1,15	1AUi	1,15
1AUL	0,58	1AUL	0,58
1AUt	2,95	1AUt	2,95
2AU	21,86	2AU	21,22
2AUt	6,60	2AUt	6,60
Total zones AU	66,27	Total zones AU	65,63
A	358,56	A	358,56
A(in)	36,31	A(in)	36,31
Total zones A	394,87	Total zones A	394,87
N	21,35	N	21,35
N(in)	2,63	N(in)	2,63
Ne	1,32	Ne	1,32
Nh	10,60	Nh	10,60
NL	3,40	NL	3,40
NL1	1,06	NL1	1,06
NL(in)	7,96	NL(in)	7,96
Nmo*	33,12	Nmo*	33,12
Ns (terrestre)	95,81	Ns (terrestre)	95,81
Ns (in)	61,07	Ns (in)	61,07
Total zones N	206,26	Total zones N	206,26
Total	818,00	Total	818,00

**Nmo : surface en mer déduite*

NB : la superficie totale de la commune diffère de la superficie donnée par l'INSEE (806 ha). Les superficies du PLU ont été calculées à partir du fond de plan informatique qui a été utilisé pour établir les documents graphiques. Il en résulte une différence de 12 ha.

6.2. LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS

6.2.1. LES CHANGEMENTS APPORTES AU NIVEAU DES ZONES NATURELLES

La révision du PLU de SANTEC a pris en compte la préservation de l'environnement : espaces naturels remarquables, cours d'eau et zones humides les accompagnant.

Cette prise en compte de l'environnement aboutit à une augmentation des zones naturelles « terrestres » qui passent d'environ 170 ha hectares à 205,24 hectares, soit une croissance de + 20,7% (non compté le zonage Nmo, sur le DPM).

Il est à noter que le classement en zone naturelle de la frange littorale n'empêche pas l'activité agricole, mais permet d'identifier les parcelles où il n'est pas souhaitable (voire pas permis par la Loi Littoral) de voir de nouvelles constructions, y compris des bâtiments agricoles.

Par rapport au P.O.S., la zone naturelle du P.L.U. comprend des secteurs classés en zone N mais correspondant à des secteurs naturels plus ou moins urbanisés :

- les zones Nh, créées pour répondre à la loi SRU qui a renforcé la protection de la zone agricole.
- la zone Ne, réservée à la station d'épuration,
- les zones NL, réservées aux activités légères de sports et de loisirs (et comprenant les 2 campings).

6.2.2. LES CHANGEMENTS APPORTES AU NIVEAU DES ZONES AGRICOLES

En terme d'espaces utilisables pour l'agriculture (zones A, et N non indicées), les zonages totalisent 417,83 ha, soit 51% de la surface totale du territoire communal. La zone agricole (A) a, quant à elle, diminué d'environ 31 hectares, en passant de 437,5 hectares au P.O.S. à 406,53 hectares au P.L.U. (y compris les zones Nh, incluses auparavant en NC)

Cette perte d'espaces agricoles s'explique par plusieurs motifs :

- L'extension des zones à urbaniser au détriment partiel des zones agricoles ;
- L'exclusion de petits secteurs bâtis non liés à l'activité agricole, formant des enclaves dans la zone agricole.

6.2.3. LES CHANGEMENTS APPORTES AU NIVEAU DES ZONES CONSTRUCTIBLES

Par rapport au P.O.S., les surfaces de zones urbaines prévues au P.L.U. ont augmenté de 16% (+ 20,82 hectares), essentiellement par la prise en compte en zone U d'anciennes zones NA du POS aujourd'hui urbanisées.

Les zones à urbaniser du PLU ont très légèrement diminuées par rapport au P.O.S., passant de 67,6 hectares à environ 66,27 hectares au P.L.U.

En synthèse, le présent P.L.U. n'apporte qu'assez peu d'évolutions par rapport au P.O.S.

En matière d'urbanisation, le P.L.U. permet surtout une réactualisation et une réorganisation des zonages (en privilégiant les zonages 2AU, ce qui permettra à la commune de mieux gérer le rythme de constructions), plus que des extensions. La Loi littoral est ainsi plus strictement respectée. Il n'y a en effet que peu de zones constructibles nouvelles par rapport au Plan d'Occupation des Sols précédent ; les extensions d'urbanisation profitent essentiellement aux activités de tourisme (6,6 ha de zones 2AUt sont prévus au P.L.U.), en traduction de la volonté des élus d' « Affirmer la vocation touristique et de loisirs de la commune ».

Par ailleurs, les espaces naturels et agricoles sont respectés.

6.3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Rappels législatifs

L'article L.121-10 du code de l'urbanisme indique que font l'objet d'une évaluation environnementale « Les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

L'article R.121-14 du code de l'urbanisme fait obligation « aux plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement » ainsi qu' « aux communes littorales qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 ha » de faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'article L.414-4 du code de l'environnement stipule que : « Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Pour ceux de ces programmes qui sont prévus par des dispositions législatives et réglementaires et qui ne sont pas soumis à étude d'impact, l'évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L. 122-4 et suivants du présent code.

Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent. »

Les communes ayant démarré leur enquête publique P.L.U. avant le 1^{er} février 2006, ou ayant approuvé leur P.L.U. avant le 21 juillet 2006 ne sont pas concernées.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le P.L.U. de SANTEC n'a pas été approuvé avant le 21 juillet 2006.

La différence entre « l'enveloppe urbanisable » (U + AU) du P.L.U. et « l'enveloppe urbanisable » (U + NA) du P.O.S. fait apparaître un différentiel de 19,49 ha.

Il est à noter que cette différence est certainement surestimée, du fait l'écart de superficie communale apparente (12 ha) entre le fond papier P.O.S. (basé sur la superficie INSEE officielle de 806 ha) et le fond numérisé utilisé pour le présent P.L.U. (818 ha).

Aucun site Natura 2000 n'est répertorié sur la commune.

Comme cela a été développé au chapitre 5 « JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR », le présent P.L.U. n'aura pas d'effet 'notable' sur l'environnement.

La présente révision du P.L.U. n'est donc pas soumise à obligation d'évaluation environnementale.