



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Elaboration du PLUi-H (2026-2046) du Pays d'Iroise : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Réunion publique

Salle Primauguet – Siège CCPI - Lanrivoaré

Jeudi 19 septembre 2024



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Préambule

Un Projet d'Aménagement et de
Développement Durables :
pour qui? pourquoi?



Les défis de territoire à relever pour préparer 2050

Penser à l'équilibre territorial et à l'accessibilité au Pays d'Iroise pour tous

L'équilibre territorial est synonyme de stabilité et d'aménagement harmonieux, solidaire et équitable. Il vise à rapprocher les services des habitants et à leur faciliter l'accès aux droits et services dans tout le territoire intercommunal.

Conserver une vitalité démographique et économique du territoire tout en préservant les espaces de nature, source d'attractivité et garants de la qualité de vie et de la santé

Avec un vieillissement de la population plus marqué, il est essentiel de penser à rééquilibrer les classes d'âges, en se rendant attractif auprès des jeunes actifs, des familles pour garantir une vitalité de territoire dans toutes ses dimensions : sociales, associatives, économiques et politiques.

Adapter le territoire de la CCPI aux effets du changement climatique

Dans un contexte de changement climatique, l'aménagement durable d'un territoire requiert de préserver les richesses (paysages, patrimoine...), les ressources (eau potable, eaux de baignade...) mais aussi de prévenir les risques induits par ce changement (montée des eaux, recul du trait de côte, inondations...),

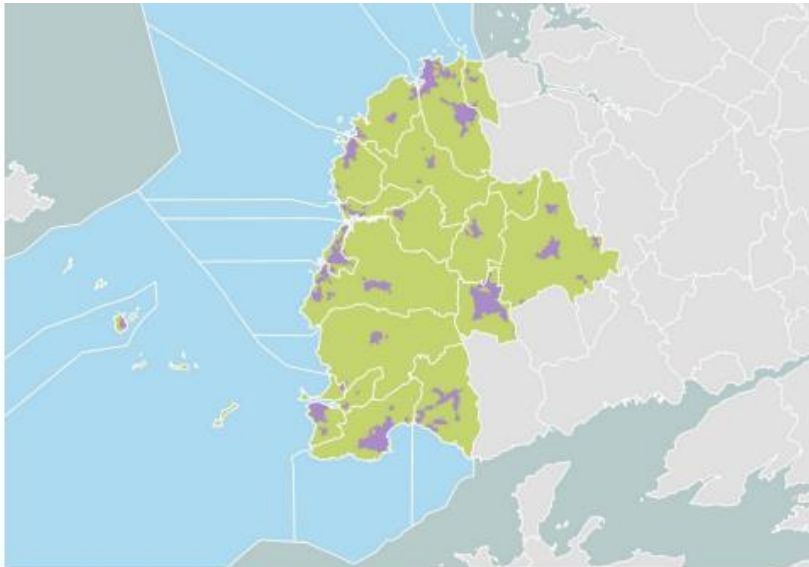
L'élaboration du PLUi-H

- ❑ **Prescription d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**
valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) en Conseil communautaire
le 20/12/2017



L'idée est de construire de façon collaborative
un document de planification unique,
respectueux de l'environnement et du cadre de loi en vigueur,
portant les ambitions du territoire,
dans le respect des spécificités des 19 communes couvertes par la CCPI.

Les pièces constitutives du PLUi-H



ILE-MOLÈNE ° LAMPAUL-PLOUARZEL ° PLOUARZEL ° PLOURIN ° LAMPAUL-LOUDALMEZEAU ° BRELES
LANDUNVEZ ° LANRIVOARE ° PLOUGONVELIN ° LE CONQUET ° PLOUMOGUER ° TREOUERGAT °
LOUDALMEZEAU ° PORSPODER ° MILIZAC-GUIPRONVEL ° LOCMARIA-POUZANE ° LANILDUT °
SAINT-RENAN ° TREBABU °

PLUi-H

Rapport de présentation comprenant une évaluation
environnementale

Projet d'Aménagement et Développement Durables **PADD**

Programme d'Orientations et d'Actions **POA**

Orientations d'Aménagement de Programmation **OAP**

Règlements graphiques et écrits

Annexes : plans réseaux, servitudes...

Le PADD, la clef de voûte du PLUi-H

- ❑ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :
 - ✓ expose un projet politique
 - ✓ répond aux besoins et aux enjeux du territoire de la CCPI en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat pour les 20 prochaines années [selon une [approche prospective à horizon 2046](#)] .
- ❑ Son écriture tient compte du contexte législatif et réglementaire (loi Littoral, loi Climat et Résilience...) et des documents de planification à échelle supérieure (SCoT, SRADDET...)
- ❑mais c'est document non technique, synthétique et [accessible à tous les citoyens.](#)



Le PADD, la clef de voûte du PLUi-H

Le PADD :

- ❑ n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme ou aux opérations d'aménagement **mais** les pièces du PLUi-H qui ont une valeur juridique doivent être cohérentes avec lui ;
- ❑ ses orientations sont retranscrites **dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement graphique & littéral**, en réponse aux enjeux d'aménagement identifiés dans le diagnostic ;
- ❑ tient compte des **démarches transversales** (Plan de Mobilité Simplifié, Plan Climat-Air-Énergie territorial, Plan Paysage...) engagées par la CCPI.



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

❑ Extrait de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° **Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

2° **Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.**

(...) **le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification** des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à **mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés** (...).

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend **au moins une commune exposée au recul du trait de côte**, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article **prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.**»

Les étapes de réalisation du PADD

- ❑ **Formaliser un PADD réaliste** sur la base du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, en compatibilité notamment avec le Projet de Territoire, PCAET (Plan Climat-Air-Énergie Territorial), le Plan Paysage, le Plan de Mobilité Simplifié (PdMS), l'Atlas de la Biodiversité (ABI)... , **en associant élus et acteurs locaux**, dont récemment :
 - ✓ Échanges techniques préparatoires **mars-avril 2024**
 - ✓ Comités de Pilotage **14 mai 2024...**

- ❑ **Soumettre ce travail aux acteurs institutionnels et aux habitants** (cf. charte de gouvernance délibérée le 15/11/2017) :
 - Saisine du Conseil de Développement du Pays d'Iroise pour avis le **4 juillet 2024**
 - Présentation aux élus communaux et communautaires (séminaire) le **29 août 2024**
 - Débat dans les 19 Conseils Municipaux : **août/ septembre 2024**
 - Présentation aux Personnalités Publiques Associées (Etat, SCOT, Chambre d'Agriculture... le **4 septembre 2024**
 - Présentation en Conférence des maires le **4 septembre 2024**
 - Réunion publique le **19 septembre 2024**

- ❑ **Débattre en Conseil communautaire: 9 octobre 2024**

4 axes fondateurs...

AXE 1

PAYS D'IROISE,
UN TERRITOIRE ENGAGÉ POUR
LA COHÉSION ET L'ÉQUILIBRE

AXE 2

PAYS D'IROISE,
UN TERRITOIRE ENGAGÉ POUR
L'ACCUEIL, LA SOLIDARITÉ ET LA
SOBRIÉTÉ

AXE 3

PAYS D'IROISE,
UN TERRITOIRE ENGAGÉ POUR
LE DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

AXE 4

PAYS D'IROISE,
UN TERRITOIRE ENGAGÉ POUR
LA PRÉSERVATION ET LA
VALORISATION DE SES
RESSOURCES ET RICHESSES



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

... se déclinant en 21 orientations

AXE 1 PAYS D'IROISE, UN TERRITOIRE ENGAGÉ POUR LA COHÉSION ET L'ÉQUILIBRE

Organiser le développement urbain pour gagner en cohérence et en lisibilité de territoire

- Ax1-O1-** conforter le maillage urbain et l'armature territoriale pour préserver les solidarités du territoire et gagner en connexion avec le pays de Brest ;
- Ax1-O2-** trouver un équilibre territorial entre aménagement d'espaces bâtis et préservation d'espaces non bâtis ;
- Ax1-O3-** favoriser l'accessibilité à l'ensemble du territoire pour tous (en recherchant notamment le développement des mobilités actives et partagées...);
- Ax1-O4-** assurer une couverture équilibrée du territoire en matière d'équipements et de services.

AXE 3 PAYS D'IROISE, UN TERRITOIRE ENGAGÉ POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

Renforcer l'attractivité et la compétitivité économique

- Ax3-O1-** soutenir l'agriculture locale et préserver à cet effet les milieux agricoles ;
- Ax3-O2-** valoriser les activités maritimes dans toutes leurs composantes (transport, algues, nautisme, R&D, secteur primaire...);
- Ax3-O3-** organiser les espaces économiques de manière équilibrée et raisonnée, en cherchant à les densifier et à en faciliter l'accessibilité ;
- Ax3-O4-** consolider la dynamique commerciale et de service du territoire, en priorisant l'installation de commerces, services et équipements, de l'habitat et de l'emploi dans les centralités (centres bourgs et centres villes), dans une logique de proximité ;
- Ax3-O5-** affirmer un positionnement touristique attractif et compétitif, levier de valorisation du territoire et créateur d'emplois.

AXE 2 PAYS D'IROISE, UN TERRITOIRE ENGAGÉ POUR L'ACCUEIL, LA SOLIDARITÉ ET LA SOBRIÉTÉ

Développer la qualité de l'habitat en proposant à tous des logements adaptés

- Ax2-O1-** maintenir l'attractivité du pays d'Iroise en confortant sa dynamique résidentielle et en prenant en compte ses évolutions démographiques ;
- Ax2-O2-** promouvoir un habitat durable, sobre et économe en foncier et en énergie ;
- Ax2-O3-** mobiliser et valoriser le parc de logements existants ;
- Ax2-O4-** mieux répondre aux besoins (spécifiques) en habitat de certaines populations ;
- Ax2-O5-** renforcer l'offre de logement social.

AXE 4 PAYS D'IROISE, UN TERRITOIRE ENGAGÉ POUR LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DE SES RESSOURCES ET RICHESSES

Valoriser les paysages et les patrimoines bâtis et naturels, préserver les ressources naturelles par la recherche de sobriété, prévenir les risques et œuvrer pour un territoire résilient

- Ax4-O1-** préserver, restaurer et valoriser les espaces naturels et les continuités écologiques et dans ce cadre, notamment, affirmer l'armature écologique et paysagère ;
- Ax4-O2-** protéger et valoriser les éléments du patrimoine qui participent à l'identité du territoire et confortent les paysages ;
- Ax4-O3-** cultiver les richesses et les singularités du territoire en s'appuyant sur ses « pépites » ;
- Ax4-O4-** diminuer la vulnérabilité du territoire en préservant les zones humides et en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs à risque ;
- Ax4-O5-** préserver les ressources en eau et la qualité des eaux ;
- Ax4-O6-** promouvoir l'autonomie énergétique en s'inscrivant dans la transition énergétique en mettant l'accent sur la sobriété, l'efficacité énergétique et la production d'énergies renouvelables ;
- Ax4-O7-** prévenir les risques littoraux liés spécialement aux submersions marines et au recul du trait de côte en assurant, comme prévu par la « stratégie de gestion des risques littoraux » approuvée par la communauté.



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Il n'y a pas de hiérarchie entre les différents axes et orientations du PADD.

Chacun contribue à part égale
au projet global.

Le PADD souligne la nécessité d'une
approche transversale des enjeux.



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

AXE I - PAYS D'IROISE, UN TERRITOIRE ENGAGÉ POUR LA COHÉSION ET L'ÉQUILIBRE

Organiser le développement urbain pour gagner en cohérence et en lisibilité de territoire

Cela passe notamment par :

AxI-O1- conforter le maillage urbain et l'armature territoriale pour préserver les solidarités du territoire et gagner en connexion avec le pays de Brest ;

AxI-O2- trouver un équilibre territorial entre aménagement d'espaces bâtis et préservation d'espaces non bâtis ;

AxI-O3- favoriser l'accessibilité à l'ensemble du territoire pour tous

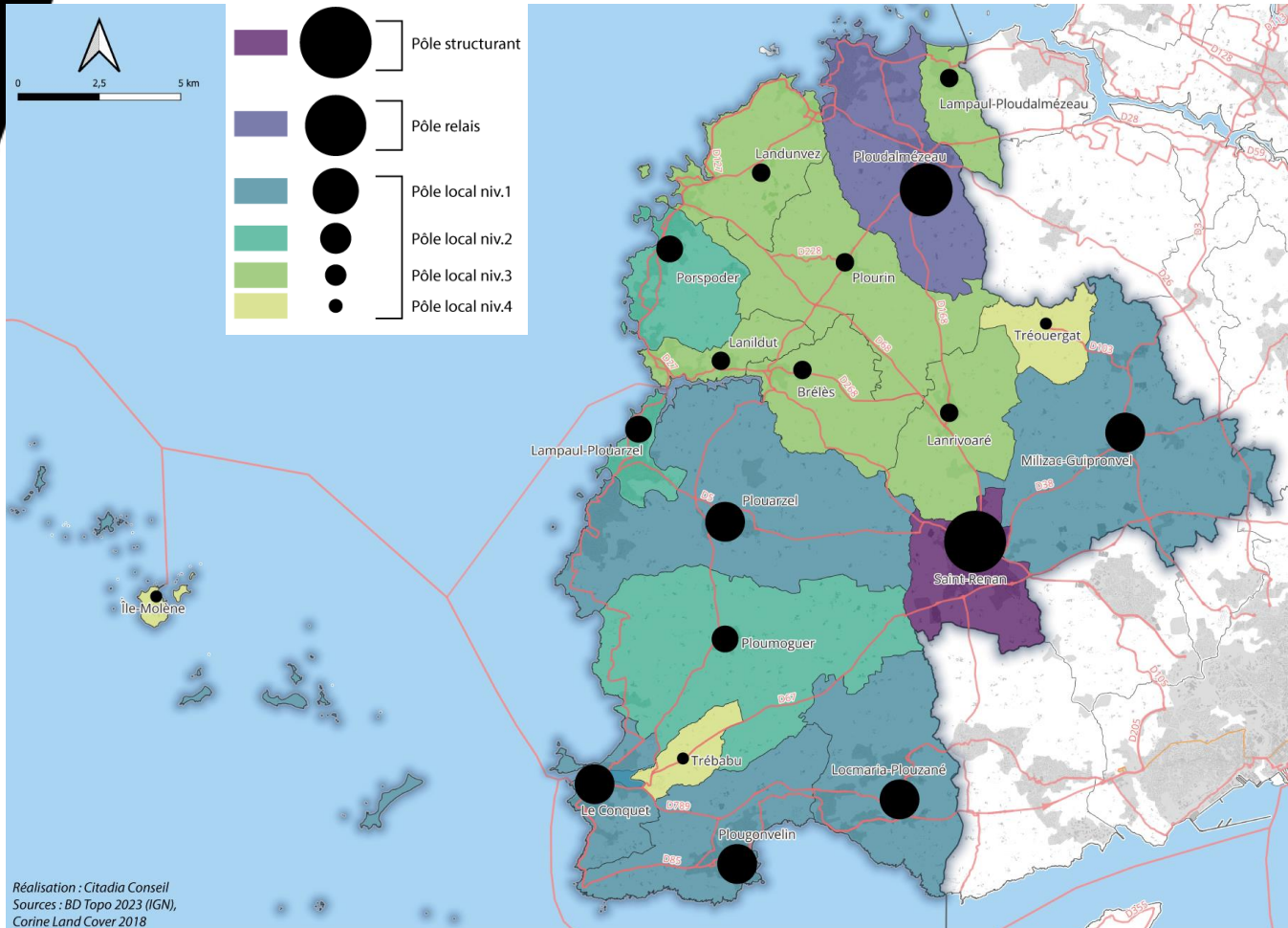
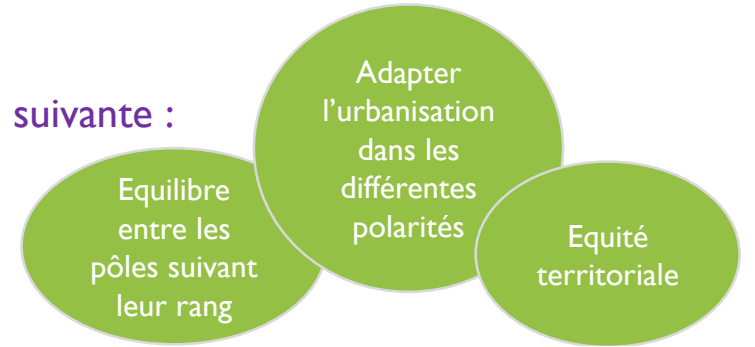
AxI-O4- assurer une couverture équilibrée du territoire en matière d'équipements et de services.



**PAYS
D'IROISE**
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Axi-OI- conforter le maillage urbain et l'armature territoriale pour préserver les solidarités du territoire et gagner en connexion avec le Pays de Brest

De manière opérationnelle, cette orientation se décline de la manière suivante :



Réalisation : Citadia Conseil
Sources : BD Topo 2023 (IGN),
Corine Land Cover 2018

POLE STRUCTURANT DU PAYS DE BREST joue un rôle moteur dans le développement du Pays d'Iroise et du Pays de Brest

RANG 1	Saint-Renan	Porte d'entrée du territoire, ce pôle structurant accueille des équipements d'ampleur, des fonctions administratives supérieures (collège, lycée, hôpital de proximité, EHPAD, Grandes Surfaces Commerciales, équipements culturels ou sportifs, zone d'activités/ gendarmerie, CDAS...) et concentre une part de l'offre d'emplois. Des héritages bâtis issus du fonctionnement de ce chef-lieu à travers les âges, y sont présents.
--------	--------------------	---

POLE RELAIS DU PAYS DE BREST contribue à l'équilibre territorial du Pays d'Iroise et du Pays de Brest

RANG 2	Ploudalmézeau	Ce pôle relais porte une part de l'offre d'emplois mais aussi une des services et d'équipements de proximité variés et suffisants (collège, moyenne surface commerciale, salle polyvalente, office notarial, maison médicale..) à l'extrémité nord-ouest du territoire de la CCPI. Il concentre les héritages bâtis de cette ancienne paroisse primitive et de la vie locale établie au fil des ans .
--------	----------------------	---

POLES LOCAUX contribuent à la solidarité de territoire en Pays d'Iroise

RANG 3	Le Conquet Locmaria-Plouzané Milizac-Guipronvel Plouarzel Plougouvelin	Dans l'ensemble : ces pôles locaux dispensent des services de base et facilitent quotidiennement l'accès aux commerces de proximité. Ils conservent une part de l'héritage bâti issu de la vie rurale littorale et portuaire de cette partie du Bas Léon.
RANG 4	Lampaul-Plouarzel Porspoder Ploumoguier	Cependant, il convient d'opérer une différenciation de ces pôles en 4 rangs distincts en tenant compte: - du poids démographique (le rang 3 faisant référence aux pôles les plus peuplés) - du niveau de commerces et de services présents (le rang 3 faisant référence à des équipements d'envergure comme le collège Dom Michel et le port régional du Conquet, l'espace Keraudy de Plougouvelin et au regard de centralités commerciales bien développées : Plouarzel, Milizac-Guipronvel...).
RANG 5	Lanildut Landunvez Brèles Lampaul-Ploudalmézeau Plourin Lanrivoaré	
RANG 6	Trébabu Tréouergat Île-Molène	

AxI-O2- trouver un équilibre territorial entre aménagement d'espaces bâtis et préservation d'espaces non bâtis

De manière opérationnelle, cette orientation se déclinera de la manière suivante :

- préserver les Surfaces Agricoles Utiles ;
- préserver et valoriser, l'environnement, le paysage et le cadre de vie ;
- promouvoir un habitat durable, sobre et économe en foncier.



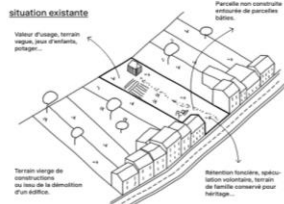
Principes à retenir:

- Réduction de 50% de la consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) jusqu'à 2031
- Trouver de nouvelles formes urbaines acceptables en densité pour le territoire

Sur la période 2011-2021, d'après le MOS, environ 217 hectares d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) ont été consommés à l'échelle de la CCPI, dont 60% à destination de l'habitat, 17% pour l'économie, 13% pour les équipements et infrastructures, 6% pour les carrières, 4% pour du bâti divers.

● Mobiliser le foncier

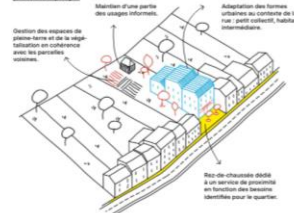
Les petites dents creuses en ville



● Réinvestir le foncier vacant

⇒ Remplir les dents creuses de manière «raisonnée» en conservant des espaces de respiration en ville.

Pistes de projet



● Mobiliser le foncier

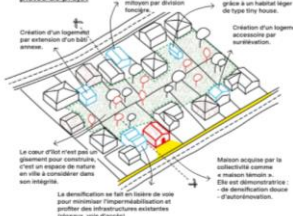
Les tissus pavillonnaires (densification douce)



● Mieux se partager le foncier sous-occupé

⇒ une densification douce choisie préservant les coeurs d'îlots.

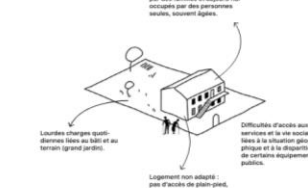
Pistes de projet



● Mobiliser le bâti

Les logements sous-occupés

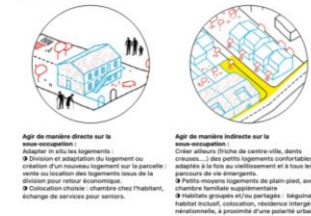
situation existante



● Mieux se partager le bâti sous-occupé

⇒ Agir sur la sous-occupation pour diminuer le besoin en construction de nouveaux logements.

Pistes de projet



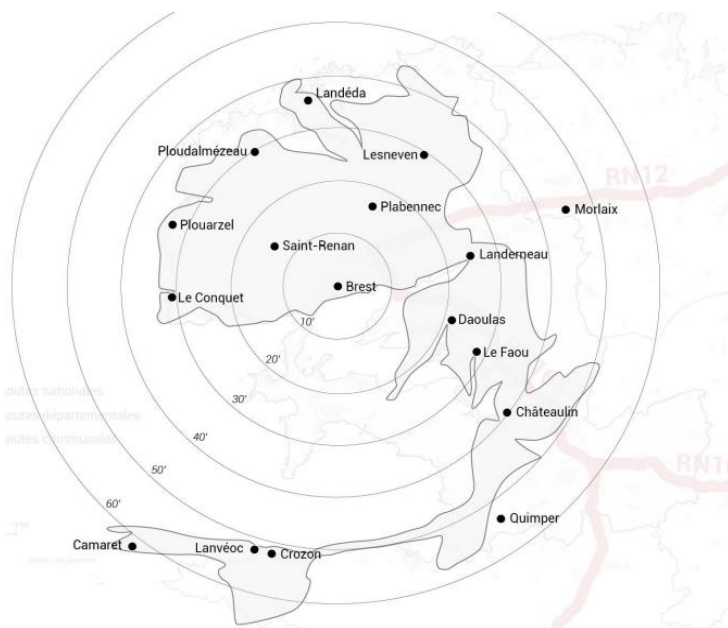


PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

AxI-O3- fluidifier les déplacements sur l'ensemble du territoire pour en améliorer l'accessibilité

De manière opérationnelle, cette orientation se déclinera de la manière suivante :

- améliorer les liaisons en direction du pôle métropolitain et plus largement du territoire ouest breton en appui du maillage des routes départementales existantes ;
- conforter les liaisons entre les pôles locaux du Pays d'Iroise en sécurisant les dessertes locales et en prévoyant des aménagements adaptés à leur insertion dans l'espace urbain ;
- favoriser le recours aux modes de déplacements actifs, développer le covoiturage et renforcer l'offre de transports en commun.





PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

AxI-O4- assurer une couverture équilibrée du territoire en matière d'équipements et de services

De manière opérationnelle, cette orientation se déclinera de la manière suivante :

- cibler l'emplacement des équipements stratégiques pour de futurs équipements ;
- assurer une couverture équilibrée de qualité en services de téléphonie mobile et numérique ;
- anticiper les besoins en équipements de santé et d'urgence ;
- analyser les besoins en matière d'équipements et de pratiques sportives ;
- prévoir les besoins en matière d'éducation.



AXE 2 - PAYS D'IROISE, UN TERRITOIRE ENGAGÉ POUR L'ACCUEIL, LA SOLIDARITÉ ET LA SOBRIÉTÉ

Développer la qualité de l'habitat en proposant à tous des logements adaptés

A toute fin, le PLUi-H à travers le volet habitat (POA) visera à :

Ax2-O1- maintenir l'attractivité du Pays d'Iroise en confortant sa dynamique résidentielle et en prenant en compte ses évolutions démographiques

Ax2-O2- promouvoir un habitat durable, sobre et économe en foncier et en énergie

Ax2-O3- mobiliser et valoriser le parc de logements existants

Ax2-O4- mieux répondre aux besoins spécifiques en habitat de certaines populations

Ax2-O5- renforcer l'offre de logement social



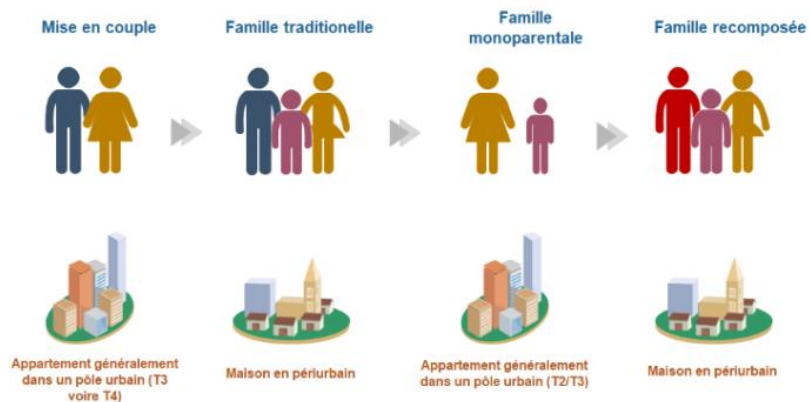
PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Ax2-O1- maintenir l'attractivité du pays d'Iroise en confortant sa dynamique résidentielle et en prenant en compte ses évolutions démographiques

De manière opérationnelle, cette orientation se déclinera de la manière suivante :

- conforter le développement résidentiel à partir des polarités existantes comme identifiés dans le SCoT ;
- répondre à la diversité et à l'évolution des parcours de vie et résidentiels ;
- diversifier la production de logements pour mieux répondre à la diversité des parcours résidentiels et de vie (statuts d'occupation, typologies, formes urbaines, coûts, accessibilité...).

Schéma simplifié du parcours résidentiel familial



Densité de logement à l'hectare/forme urbaine



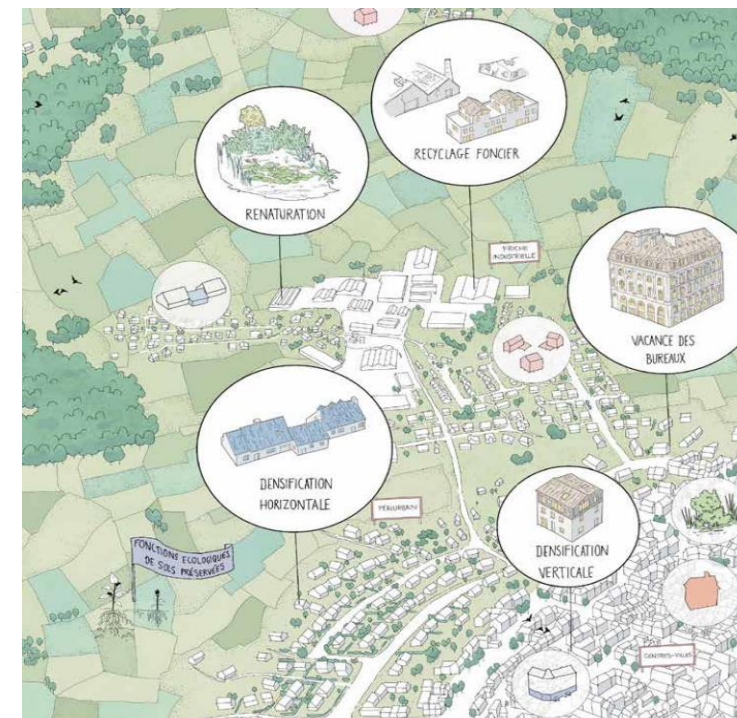


PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Ax2-O2- promouvoir un habitat durable, sobre et économe en foncier et en énergie

De manière opérationnelle, cette orientation se déclinera de la manière suivante :

- développer des formes d'habitat sobres et de qualité (énergie, eau et foncier) intégrant davantage des tailles de logements plus petites ;
- promouvoir une stratégie foncière intercommunale et accompagner les stratégies foncières communales en cohérence avec celle-ci ;
- produire en priorité dans l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain.



Ax2-O3- mobiliser et valoriser le parc de logements existants

De manière opérationnelle, cette orientation se déclinera de la manière suivante :

- poursuivre l'amélioration du parc de logements existants publics et privés ;
- adapter les logements au vieillissement de la population et favoriser leur accessibilité ;
- poursuivre l'amélioration de la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique ;
- mobiliser le parc vacant et développer une offre de logements répondant aux attentes des ménages, notamment à coût abordable ;
- participer à la dynamisation des centres-bourgs pour conforter leur attractivité en développant une offre adaptée et de qualité en centre bourg (accession et locatif) ;
- favoriser l'accession à la propriété des primo-accédants dans le parc ancien ;
- informer et accompagner les habitants dans leurs projets résidentiels.



Vous l'imaginez, nous le réalisons !



OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT



Ax2-O4- mieux répondre aux besoins spécifiques en habitat de certaines populations

De manière opérationnelle, cette orientation se déclinera de la manière suivante :

- poursuivre le développement d'une offre locative sociale adaptée quantitativement et qualitativement ;
- adapter les logements à la perte de mobilité, aux situations de handicap, au vieillissement de la population et favoriser leur accessibilité ;
- maintenir et optimiser le dispositif de logements d'urgence et d'insertion ;
- répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage ;
- expérimenter des réponses à certains besoins identifiés : jeunes, saisonniers, auto-réhabilitation...





PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

AXE 3 - PAYS D'IROISE, UN TERRITOIRE ENGAGÉ POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

Renforcer l'attractivité et la compétitivité économique

Cet axe vise à :

Ax3-O1- soutenir l'agriculture locale et préserver à cet effet les milieux agricoles

Ax3-O2- valoriser les activités maritimes dans toutes leurs composantes

Ax3-O3- organiser les espaces économiques de manière équilibrée et raisonnée, en cherchant à les densifier et à en faciliter l'accessibilité

Ax3-O4- consolider la dynamique commerciale et de service du territoire, en priorisant l'installation de commerces, services et équipements, de l'habitat et de l'emploi dans les centralités (centres bourgs et centres villes), dans une logique de proximité

Ax3-O5- affirmer un positionnement touristique attractif et compétitif, levier de valorisation du territoire et créateur d'emplois

Ax3-O I - soutenir l'agriculture locale et préserver les milieux agricoles

De manière opérationnelle, cette orientation se déclinera de la manière suivante :

- limiter la consommation foncière sur l'espace agricole et recentrer l'urbanisation au niveau des agglomérations ;
- limiter la présence de tiers dans l'espace agricole en définissant éventuellement des périmètres de réciprocité, en développant des espaces de transition végétalisés non artificialisés ou en facilitant l'accessibilité ;
- permettre le développement des activités agricoles par l'installation de nouveaux bâtiments de production et aussi d'activités connexes (vente directe, gîte à la ferme, hébergement de saisonniers...) dans une démarche de transitions ;
- encourager la mise en place de circuits courts et les démarches de production plus vertueuses ;
- encadrer les possibilités d'évolution du bâti à vocation d'habitat en campagne et l'évolution et l'adaptation des activités économiques isolées dans le milieu rural ;
- accompagner l'agriculture dans la transition écologique et énergétique la poursuite des programmes de plantation de bocage et le développement des énergies et matériaux renouvelables (solaire, méthanisation, biomasse...) en tenant compte des gisements et ressources locales ;
- encadrer l'exploitation des carrières et des centres d'enfouissement en cohérence avec les espaces agricoles et naturels autour.



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Ax3-O3- organiser les espaces économiques de manière équilibrée et raisonnée, en cherchant à les densifier et à en faciliter l'accessibilité

De manière opérationnelle, cette orientation se déclinera de la manière suivante :

- avoir une répartition équilibrée des espaces économiques à l'échelle de la CCPI en réponse à la diversité des besoins ;
- optimiser le foncier et maîtriser la consommation des espaces à vocation économique. Les besoins en extension doivent être précisés sur la base notamment de l'inventaire du potentiel disponible, mutable ou optimisable dans les ZAE (Zones d'Activités Economiques) ;
- permettre l'installation ou le transfert des activités peu ou pas compatibles avec l'habitat dans les ZAE ;
- favoriser l'accueil et le développement d'entreprises à haute valeur technologique en identifiant notamment des espaces stratégiques pour les accueillir ;
- favoriser l'accueil d'entreprises du tertiaire dans les tissus urbains et prévoir des espaces pour les accueillir.



Ax3-O4- consolider la dynamique commerciale et de service du territoire, en priorisant l'installation de commerces, services et équipements, de l'habitat et de l'emploi dans les centralités (centres bourgs et centres villes), dans une logique de proximité

De manière opérationnelle, cette orientation se déclinera de la manière suivante :

- maintenir un équilibre entre les zones commerciales en périphérie et les commerces/services de proximité en centralité. Conformément au SCoT du Pays de Brest, les nouveaux commerces ne pourront s'implanter en dehors des centralités urbaines et des polarités commerciales existantes ;
- accompagner l'intégration des zones commerciales et de leurs stationnements dans le paysage urbain en pensant les aménagements aux abords et en améliorant l'accès en faveur des mobilités actives ;
- lutter contre la vacance commerciale ;
- renforcer l'offre de proximité en intégrant des locaux commerciaux dans les nouvelles opérations d'aménagement et d'urbanisme. Il sera recherché de développer une mixité des fonctions au sein des tissus urbains, pour permettre l'installation d'activités économiques en centralité.





PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Ax3-O5- affirmer un positionnement touristique attractif et compétitif, levier de valorisation du territoire et créateur d'emplois

De manière opérationnelle, cette orientation se déclinera de la manière suivante :

- favoriser l'installation d'hébergements touristiques variés (campings nature, résidences hôtelières, hôtels, gîtes et meublés...) non loin des sites et des équipements touristiques déjà reconnus ;
- préserver et valoriser le GR34®, les sentiers d'appui et la Pointe Saint-Mathieu car ce sont d'importants vecteurs de l'attractivité touristique ;
- conforter l'équipement touristique majeur qu'est la « Récré des 3 Curés » (le plus grand parc d'attraction de Bretagne) ;
- éviter que la marchandisation des lits n'altère l'offre de logements pour les habitants à l'année, notamment sur le littoral, au moyen de la régulation des meublés de tourisme et en proposant des solutions d'hébergements pour les saisonniers ;
- élargir l'offre touristique en appui de la diversité des patrimoines locaux sur l'ensemble du territoire ;
- intégrer les itinérances et les mobilités touristiques au schéma général des déplacements ;
- conforter le nautisme et la plaisance en réorganisant et en optimisant les sites et équipements et en diminuant l'impact des zones de mouillages sur l'environnement.





AXE 4 - PAYS D'IROISE, UN TERRITOIRE ENGAGÉ POUR LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DE SES RESSOURCES ET RICHESSES

Valoriser les paysages et les patrimoines bâtis et naturels, préserver les ressources naturelles par la recherche de sobriété, prévenir les risques et œuvrer pour un territoire résilient

Dans ces perspectives, cet axe vise à :

Préserver, restaurer

Ax4-O1- préserver, restaurer et valoriser les espaces naturels et les continuités écologiques et dans ce cadre, notamment, affirmer l'armature écologique et paysagère

Ax4-O2- protéger et valoriser les éléments du patrimoine qui participent à l'identité du territoire et confortent les paysages

Ax4-O3- cultiver les richesses et les singularités du territoire en s'appuyant sur ses « pépites » : GR34®, Mer d'Iroise, Archipel de Molène, Pointe Saint-Mathieu, Aber Ildut, Trémazan... en renforçant notamment la place du tourisme vert et de proximité

Prévenir les risques et œuvrer pour un territoire résilient

Ax4-O4- diminuer la vulnérabilité du territoire en préservant les zones humides et en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs à risque

Ax4-O5- préserver les ressources en eau et la qualité des eaux

Ax4-O6- promouvoir l'autonomie énergétique en s'inscrivant dans la transition énergétique en mettant l'accent sur la sobriété, l'efficacité énergétique et la production d'énergies renouvelables

Ax4-O7- prévenir les risques littoraux liés spécialement aux submersions marines et au recul du trait de côte en assurant, comme prévu par la « stratégie de gestion des risques littoraux » approuvé par la communauté



Ax4-OI- préserver, restaurer et valoriser les espaces naturels et les continuités écologiques et dans ce cadre, notamment, affirmer l'armature écologique et paysagère

De manière opérationnelle, cette orientation se déclinera de la manière suivante :

- décliner spatialement la trame verte et bleue ;
- assurer un bon usage des espaces naturels (fréquentation, pratiques de loisirs) compatible avec l'enjeu de maintien de l'intégrité de ces milieux ;
- préserver les milieux naturels et forestiers de qualité déjà existants ;
- renforcer le maillage bocager en tant que corridors écologiques , notamment en poursuivant et en développant le programme « Breizh Bocage » ;
- préserver les zones humides identifiées à l'échelle de la CCPI ;
- éviter le fractionnement des milieux et l'isolement des espaces, en permettant la remise en état des continuités écologiques ;
- aménager des espaces favorables à la faune (aires de repos, de nourrissage, corridors...) en enveloppe urbaine pour créer des réservoirs de biodiversité dans les bourgs et les villes en adaptant le potentiel de végétalisation selon les espèces ciblées.

Ax4-O2- protéger et valoriser les éléments du patrimoine qui participent à l'identité du territoire et confortent les paysages

Ax4-O3- cultiver les richesses et les singularités du territoire en s'appuyant sur ses « pépites »

De manière opérationnelle, ces orientations se déclineront de la manière suivante :

- protéger réglementairement les éléments (bâtis et non bâtis) identifiés localement qui présentent un intérêt patrimonial (SPR/ aplats patrimoniaux/ OAP) ;
- améliorer la qualité urbaine et paysagère en associant « tradition » et « modernité » ;
- produire des formes urbaines acceptables en densité ;
- réduire l'impact visuel des nouvelles constructions et des équipements en s'inspirant des volumes et des codes d'architecture des formes urbaines traditionnelles, existantes à proximité, pour leur conception ;
- préserver et renforcer le maillage bocager en tant qu'élément identitaire du paysage ;
- sauvegarder, développer et mettre en valeur les sentiers ruraux ;
- accompagner le changement d'usage et de destination du patrimoine bâti afin de préserver l'aspect historique des bâtis délaissés ;
- préserver les perspectives paysagères lointaines et les points de vue remarquables ;
- maîtriser l'évolution des paysages pour conserver l'authenticité du territoire : limiter la consommation des ENAF, préserver les boisements et lutter contre les plantes invasives.

Ax4-O4- Diminuer la vulnérabilité du territoire en préservant les zones humides et en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs à risque

De manière opérationnelle, ces orientations se déclineront de la manière suivante :

- lutter contre les causes du changement climatique, s'adapter à ce changement en veillant à ne pas augmenter les risques et les nuisances vis-à-vis des personnes et des biens ;
- faire du sol /sous-sol, une ressource pour l'aménagement durable et une meilleure maîtrise du risque. Fixer des perméabilités des sols dans les opérations d'aménagement urbain par l'application de Coefficient de Biotope de Surface, promouvoir la nature en ville et renforcer la place du végétal dans les quartiers ;
- promouvoir un développement urbain moins consommateur de foncier et une approche multifonctionnelle des centralités ;
- accueillir les nouveaux habitants à l'écart des infrastructures et activités génératrices de risques et nuisances ;
- contribuer à la qualité de l'air, limiter l'exposition des populations aux émissions des polluants et aux nuisances sonores en développant les modes de déplacements propres, en maintenant les structures naturelles épuratrices et en favorisant un environnement calme et apaisé pour les espaces dédiés à l'habitat ;
- diminuer le volume de déchets : encourager le tri, le recyclage et la réduction des déchets ; sensibiliser la population et valoriser l'économie circulaire en tant que secteur économique à part entière.

Ax4-O5- Préserver les ressources en eau et la qualité des eaux

De manière opérationnelle, ces orientations se déclineront de la manière suivante :

- adapter le projet de développement démographique et urbain au contexte local ;
- assurer la cohérence entre les objectifs de développement urbain et la capacité d'approvisionnement en eau potable ;
- étendre la protection des captages d'eau aux aires d'alimentation des captages et aux nouvelles sources potentielles d'approvisionnement en eau ;
- participer aux efforts de réduction des consommations en eau potable ;
- favoriser la récupération et le stockage des eaux pluviales destiné à l'arrosage/nettoyage des espaces communs, dans la conception des opérations d'urbanisme d'ampleur afin de réduire la pression sur les réseaux et réserver au maximum l'eau potable aux usages vitaux ;
- encourager la gestion alternative des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement ;
- encourager les filières innovantes ou écologiques de gestion des eaux usées ;
- contribuer à l'objectif de préservation de la qualité des eaux de baignades, en s'appuyant sur les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue.



Ax4-O6- promouvoir l'autonomie énergétique en s'inscrivant dans la transition énergétique en mettant l'accent sur la sobriété, l'efficacité énergétique et la production d'énergies renouvelables

De manière opérationnelle, ces orientations se déclineront de la manière suivante :

- exploiter et instruire au regard des zones d'accélération identifiées, le déploiement des énergies renouvelables (EnR) ;

Dans le domaine de la construction et de l'habitat via les OAP :

- inciter les futurs opérateurs dans les secteurs à enjeux à adopter une approche globale et développer des formes urbaines acceptables en densité qui soient innovantes en termes de solutions énergétiques ;
- promouvoir de nouvelles façons de faire en mutualisant les moyens de production énergétique (réseaux de chaleurs, combrières de panneaux photovoltaïques ou thermiques...) à des échelons pertinents.

Dans le domaine économique :

- valoriser la filière bois durable pour l'alimentation énergétique (bois énergie) qui participe au maintien des milieux bocagers et humides et à la lutte contre l'érosion des sols ;
- soutenir la filière agricole en faveur de la transition et de l'autonomie énergétique du territoire : solaire, éolien... ;
- rechercher et inciter à l'installation de productions d'énergies renouvelables dans les zones d'activité économique et sur les gros projets économiques.

Dans le domaines de mobilités :

- obligation d'installer des panneaux photovoltaïques sur les parkings de plus de 1500 m² ;
- accompagner le développement de modes de transports « propres » en déployant des bornes de recharges électriques voitures/vélos raccordées si possible à une production d'énergie renouvelable de source locale.

Ax4-O7- prévenir les risques littoraux liés spécialement aux submersions marines et au recul du trait de côte en assurant, comme prévu par la « stratégie de gestion des risques littoraux » approuvé par la communauté

De manière opérationnelle, ces orientations se déclineront de la manière suivante :

- limiter l'urbanisation et les nouvelles constructions pérennes dans les secteurs concernés par le recul du trait de côte à horizon 0-30 ans.
- cibler les zones concernées par la submersion marine dans le PLUi-H et informer les propriétaires et acteurs de l'immobilier de cette situation.
- penser la stratégie de repli permanent la plus adaptée aux espaces agricoles, naturels et forestiers, aux activités humaines et aux espaces urbanisés exposés à ce recul :
- prévoir une « recomposition littorale » pour les constructions et activités directement impactées par le recul du trait de côte.

Six grands objectifs chiffrés

pour encadrer le développement du territoire

I - Projection démographique –
croissance moyenne annuelle et
nombre d'habitants projetés en
2046

II - Nombre de logements
projetés – en vue de répondre aux
besoins de la population et pour
accueillir de nouveaux ménages

III - Sobriété foncière et
optimisation des espaces
urbanisés – entre consommation
foncière et artificialisation

IV - Définition d'une enveloppe
foncière sur la durée du PLUi-
H (20 ans) – calculs et estimations
foncières

V- Densités minimales
moyennes de production de
logements à l'hectare - fourchettes
et seuils minima

VI – Répartition de l'enveloppe
foncière entre les différentes
vocations (habitat, économie et
équipement)



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

I - Projection démographique

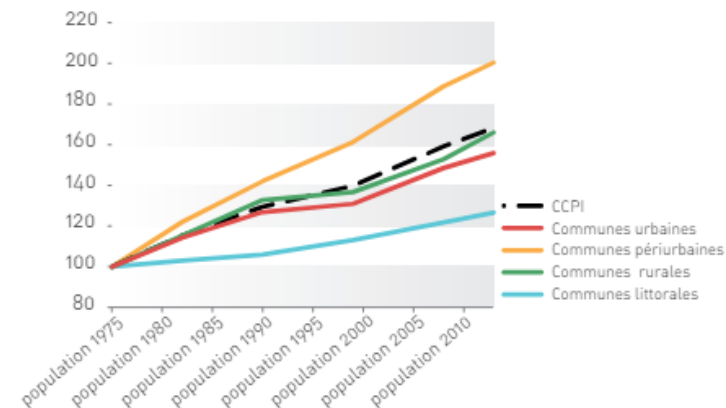
Croissance moyenne annuelle et nombre d'habitants projetés en 2046

Nombre d'habitants projetés

- Une **croissance continue** depuis plus de 40 ans
- La **population totale** de la CCPI est actuellement de **50 524 hab.** (INSEE 2021)
- Proposition de fixer la croissance annuelle moyenne entre 0,3%/an et 0,4% pour atteindre **53 000 hab. et + à horizon 2046**

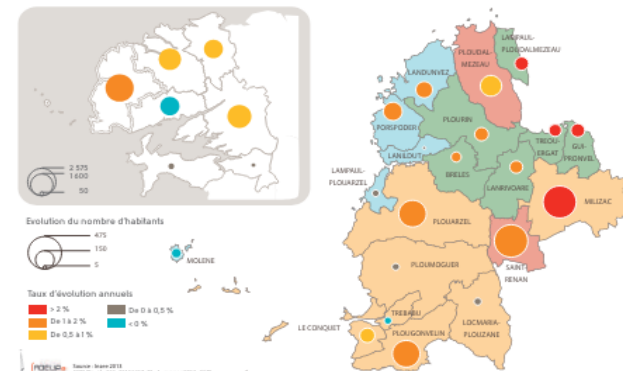


Évolution de la population entre 1975 et 2013 (base 100 = année 1975)



Source : Insee, RP1975, RP1982, RP1990, RP1999, RP2006 et RP2011 exploitation principale - traitement ADEUPa

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2008 ET 2013



II - Nombre de logements projetés

en vue de répondre aux besoins de la population et pour accueillir de nouveaux ménages

Pour **stabiliser la population et accueillir de nouveaux ménages**,
il est envisagé de **produire 300 logements par an en moyenne** soit **6000 logements à 20 ans**

Une production lissée sur 3 périodes :

- ✓ [5 ans]: 2026-2030 → 330 logements
- ✓ [10 ans]: 2031-2040 → 300 logements
- ✓ [5 ans]: 2041-2046 → 270 logements



III - Sobriété foncière et optimisation des espaces urbanisés

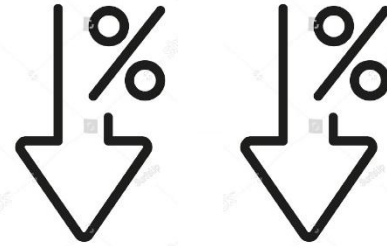
entre consommation foncière et artificialisation



Avec la sobriété foncière et les objectifs de la loi climat résilience,

nécessité de mieux qualifier :

- **le renouvellement urbain** et notamment **le potentiel de "densification cachée"** au sein des tissus d'habitat, d'activités...
- **le phénomène d'artificialisation** et notamment **la part d'espaces perméables** dans les zones urbanisées ou à urbaniser



Poser un **double objectif de réduction** :

- d'abord de la consommation foncière
 - 50% de la conso jusqu'à 2031 [**période 2021-2025 incluse**]
 - puis de l'artificialisation
 - 50% de l'artificialisation par paliers de 10 ans **jusqu'en 2046**
- + reste pour atteindre ZAN en 2050

IV - Définition d'une enveloppe foncière sur la durée du PLUi-H

Calculs et estimations foncières

Période 2021-2031 :

- ❑ **Capacité à construire** (calculé sur la base de la conso de 2011 à 2021 auquel on applique -50% de réduction)
 - Rappel de la consommation foncière de 2011 à 2021 = [217 ha](#)
 - Capacité à construire : environ [110 ha](#)
- ❑ **Calcul de la consommation d'espace** [MOS entre août 2021 et avril 2024 inclus] : [44,1 ha](#) consommés
- ❑ **Les enveloppes restantes à construire en extension jusqu'en 2031.** Enveloppe maximale de [65,9 ha](#) pour la période 2024/2031 (Habitat-Eco-Equipement)
 - Puis réduction de 50% de l'artificialisation par paliers de 10 ans jusqu'en 2046, soit 67 ha théoriques supplémentaires pour couvrir les 20 ans du PLUi-H.



- Ces capacités à construire en extension **ne sont utilisables que si**, comme le prévoit l'article L.151-5 du CU, l'étude de densification des zones déjà urbanisées prouve que la **capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés**. Il a été identifié (et le futur SCOT le demandera) 50% de potentiel en RU.
- Réserver des enveloppes pour les **extensions possibles** sur la période **2031 à 2046**.

V- Densités minimales moyennes de production de logements à l'hectare

Fourchettes et seuils minimum

❑ DENSITÉS MINIMALES MOYENNES attendues dans les zones :

- une fourchette comprise entre 20 logts/ha - seuil minimum (on ne peut pas aller en dessous) et 30 logts/ha – seuil minimum (on peut aller au-dessus).

Comme l'exige le SRADDET Bretagne,

- Saint Renan et Ploudalmézeau, identifiés en tant que pôles d'équilibre et pôle relais dans l'armature urbaine du SCOT, auront des **densités de production** de logements minimales moyennes **supérieures aux autres communes**.



LES OPÉRATIONS LES PLUS DENSES NE SONT PAS LES MOINS APPRÉCIÉES

- Leur acceptabilité n'est pas corrélée à la densité mesurée.
- Leur appréciation est liée à la proportion d'espaces publics et à leur qualité.



LA SATISFACTION DE SON CADRE DE VIE DÉPEND DU TRIPTYQUE « NATURE, SERVICES, TRANSPORTS »

- La proximité de la nature, une bonne offre de services/commerces et la desserte par les transports en commun sont les critères principaux de satisfaction.



Bénéficier d'une surface extérieure privative à son logement (balcon, terrasse, jardin) est le 1^{er} critère pour définir son habitat idéal, en lien avec le besoin de proximité de nature.



Source : CEREMA



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

VI – Répartition de l'enveloppe foncière

entre les différentes vocations (habitat, économie et équipement)



Habitat
70%



Economie
20%



Equipements
10%