



PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PAYS DES ABERS / BRO AN ABERIOU

PROJET D'AMÉNAGEMENT & DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLAN LOCAL D'URBANISME VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Arrêté le : **18 avril 2020** | Approuvé le : **30 janvier 2020** | Rendu exécutoire le : **13 mars 2020**

Communauté de
Communes du
Pays des Abers

Finistère



Table des matières

RAPPEL REGLEMENTAIRE	3
PREAMBULE	4
Dispositions du SCoT du Pays de Brest	4
Armature urbaine du Pays de Brest	6
Scénario démographique envisagé pour la communauté de communes du Pays des Abers :	7
AXE A – VALORISER LES ATOUTS QUI FONT L’IDENDITÉ DU PAYS DES ABERS	8
AXE B – RENFORCER L’ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE	13
AXE C – CONFORTER L’ATTRACTIVITÉ, POUR LES NOUVEAUX HABITANTS COMME POUR LES RÉSIDENTS ACTUELS	16
OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L’ÉTALEMENT URBAIN	21
ANNEXES	22

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Article L151-2 du Code de l'urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- *Un rapport de présentation*
- *Un projet d'aménagement et de développements durables (PADD)*
- *Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*
- *Un règlement*
- *Des annexes*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Article L151-5 du Code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développements 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Article L153-12 du Code de l'urbanisme :

Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développements durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Article L151-44 du Code de l'urbanisme :

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat. (...)

PREAMBULE

Dispositions du SCoT du Pays de Brest

La Communauté de Communes du Pays des Abers (CCPA) est l'une des 7 intercommunalités qui composent le Pays de Brest.



Le territoire du Pays de Brest doit répondre à plusieurs défis exposés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 19 décembre 2018, modifié le 22 octobre 2019 et en cours de révision.

Il s'agit de défis dans les domaines suivants :

- Économiques : dynamiques économique et commerciale, valorisation des ressources locales (agriculture, activités littorales, tourisme, ...), émergence de filières d'avenir
- Environnementaux : lutte contre l'étalement urbain, préservation des paysages, transition écologique
- Sociaux : vieillissement de la population, cohésion sociale, équilibre en matière d'offre de services, évolution des modes de vie

Les orientations et objectifs retenus pour répondre à ces défis se traduisent à travers un projet qui s'articule autour de trois axes :

- Renforcer la performance économique du Pays de Brest
- Valoriser la qualité du cadre de vie, facteur d'attractivité
- Maintenir les grands équilibres du territoire

La communauté de communes du Pays des Abers adhère au projet de territoire exprimé dans le SCoT du Pays de Brest.

À travers l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), elle a souhaité préciser ses objectifs sur son territoire et y intégrer ses spécificités.

Le projet de la CCPA vise à créer les conditions d'un développement responsable et soutenable en veillant à ne pas porter atteinte à l'intégrité des milieux naturels sensibles et à préserver les ressources naturelles, dont le foncier agricole, en encadrant de manière adaptée l'évolution des espaces bâtis.

Il s'agit en premier lieu de **valoriser les atouts qui font l'identité du Pays des Abers** par la préservation et la mise en valeur des paysages et du patrimoine local. Les espaces littoraux, les abers, le bocage, les landes, etc. ainsi que les formes de bâti traditionnel



participent à la singularité du territoire. Cette identité marquée constitue un appui solide à la fois pour le développement touristique, économique et résidentiel d'un territoire rendu accessible pour tous.

Le **renforcement de l'attractivité économique** constitue un enjeu essentiel pour la CCPA. L'objectif est de soutenir un développement vertueux par une réponse adaptée aux besoins, la valorisation des savoir-faire locaux et la promotion des nouvelles technologies.

Enfin, le volet Habitat du PLUi s'intègre dans l'axe C - **conforter l'attractivité résidentielle, pour les nouveaux habitants comme pour les résidents actuels.**

Le projet de développement du territoire s'appuie sur une logique de renforcement des pôles, en accord avec l'armature urbaine définie dans le SCoT du Pays de Brest. L'objectif est de renforcer le pôle structurant de Plabennec et les pôles relais de Plouguerneau et Lannilis, dans une logique de développement équilibré du territoire. La consolidation de ces pôles doit ainsi profiter au dynamisme de l'ensemble des communes de la communauté de communes du Pays des Abers.

Armature urbaine du Pays de Brest

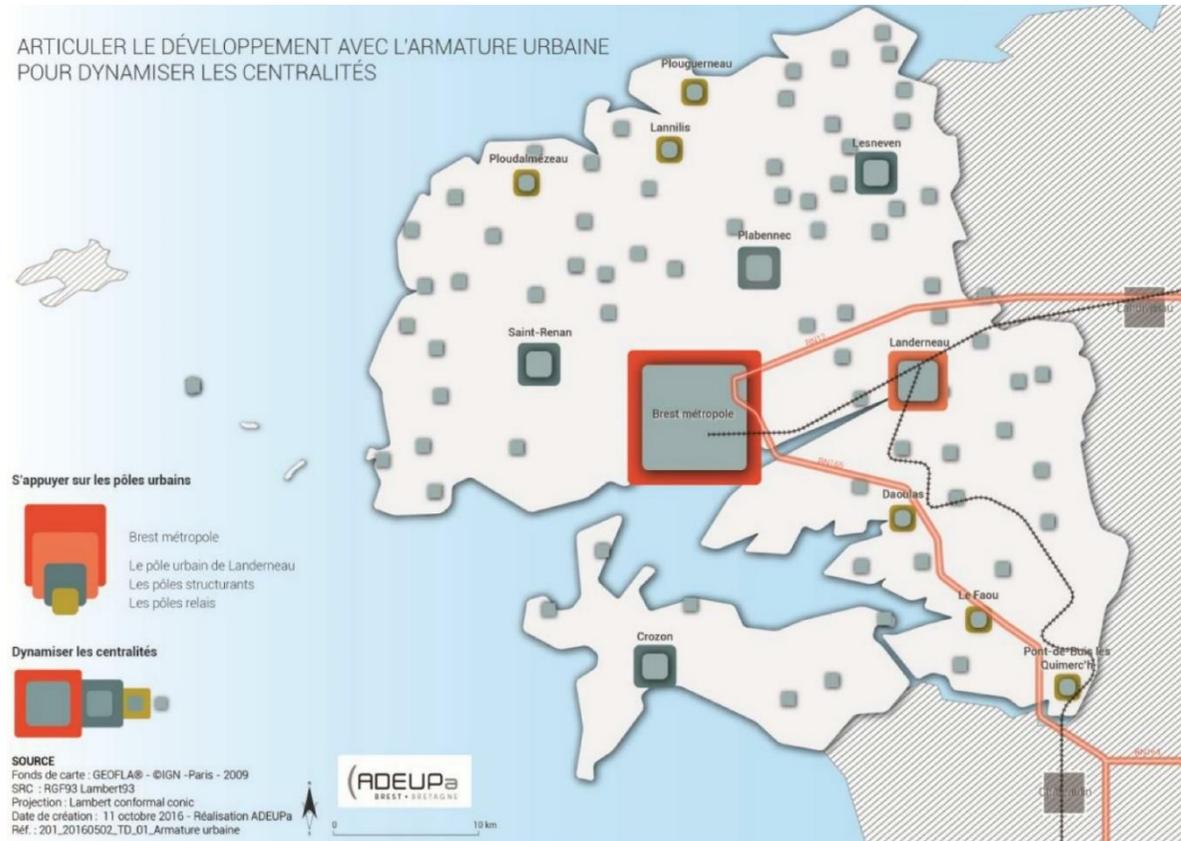
Le Pays de Brest bénéficie d'une organisation spatiale polycentrique autour de Brest métropole, du pôle urbain de Landerneau, de pôles structurants et de pôles relais.

Le SCoT entend conforter cette armature urbaine par un développement privilégié de l'habitat, des services et des activités adossées aux polarités existantes. Cette organisation conditionne une desserte en transports en commun performante et une lutte efficace contre l'étalement urbain. En particulier, la production de logements doit concourir à renforcer les centralités existantes et doit s'inscrire dans un objectif de maintien des équilibres démographiques entre les différentes intercommunalités.

(Source : PADD du SCoT du Pays de Brest)

L'armature urbaine du Pays de Brest définit, sur la Communauté de communes du Pays des Abers :

- Un pôle structurant : Plabennec
- Deux pôles relais : Plouguerneau et Lannilis.



Scénario démographique envisagé pour la communauté de communes du Pays des Abers :

Conformément au SCoT du Pays de Brest, l'objectif de la CCPA est de permettre un accueil de population correspondant à une **croissance démographique annuelle de 0,45%** pour les 20 prochaines années. Ce taux tient compte de l'atténuation du phénomène de desserrement des ménages, de la baisse du solde naturel et du maintien du solde migratoire. Il s'agit d'un rythme de croissance plus important (+ 0,1 point) que celui qu'a connu le Pays de Brest ces dernières décennies.

Ce taux est néanmoins inférieur au taux annuel observé entre 2008 et 2013 à l'échelle de la CCPA (+0,8%/an).

Cette projection conduit à **environ 44 170 habitants à horizon 20 ans, soit un gain de 4 150 habitants.**

Pour atteindre cet objectif démographique, l'objectif de production s'élève à **250 logements par an**, comprenant à la fois les résidences principales et les résidences secondaires.

La production de logements se répartie en fonction de l'armature urbaine du territoire, en mobilisant plusieurs actions :

- La résorption de la vacance ;
- Le changement de destination ayant pour effet de créer un logement ;
- Le renouvellement urbain ;
- La densification des espaces bâtis ;
- L'extension urbaine.

Les clés de répartition de la production de logements sont synthétisées dans le tableau suivant :

	Part de la production	Nombre de logements/an
Pôle structurant <i>Plabennec</i>	25%	62 logements
Pôles relais <i>Plouguerneau</i> <i>Lannilis</i>	32%	81 logements
Autres communes	43%	107 logements
TOTAL CCPA	100%	250

AXE A – VALORISER LES ATOUTS QUI FONT L'IDENTITÉ DU PAYS DES ABERS

Le territoire de la CCPA est marqué par des milieux naturels, des paysages et des ressources qu'il convient à la fois de préserver et de valoriser. Les élus souhaitent conforter la qualité du cadre de vie, aussi bien pour ceux qui habitent, travaillent, ou visitent le Pays des Abers. Le PLUiH entend renforcer les liens entre Armor et Argoat en s'appuyant sur l'identité du territoire, à travers ses caractéristiques naturelles et son patrimoine bâti à la fois riches et typiques.

1- Positionner le paysage comme élément fédérateur du territoire

Le territoire de la CCPA a été façonné par les pratiques agricoles. Il appartient à l'ensemble paysager du plateau léonard. Ses sites naturels ou bâtis protégés (monuments historiques, espaces naturels sensibles, espaces littoraux, ...) et ses points de vue depuis et vers les abers sont particulièrement remarquables.

► **Pérenniser la qualité et la diversité des paysages**

- ✓ En préservant la mosaïque de paysages associés à l'agriculture
- ✓ En valorisant les perspectives sur les éléments emblématiques du territoire, en particulier l'Île Vierge et son phare
- ✓ En préservant les sites d'intérêts patrimoniaux bâtis ou naturels
- ✓ En préservant les espaces remarquables de la mer et du littoral
- ✓ En considérant et valorisant les belvédères et les cônes de vue dans les projets urbains

La préservation des paysages est intimement liée à la lutte contre l'étalement urbain et au phénomène de mitage, qui tendent à diluer l'identité du territoire et la qualité de ses entrées. Certaines entrées de ville apparaissent ainsi fragilisées. La prise en compte de l'environnement existant à proximité directe des constructions permettra une meilleure intégration du bâti, quelle que soit sa vocation (habitat, agricole, activités, infrastructures énergétiques...). Par ailleurs, il conviendra de préserver les coupures d'urbanisation inscrites dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest.

► **Améliorer l'intégration paysagère des espaces urbains dans leur environnement**

- ✓ En favorisant la constitution d'entités urbaines compactes
- ✓ En veillant à la qualité architecturale, à la cohérence du bâti et en favorisant l'intégration paysagère des constructions
- ✓ En préservant et améliorant la qualité paysagère des entrées de territoire et de ville

- ✓ En entretenant ou créant des lisières urbaines entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles ou forestiers
- ✓ En maintenant les coupures d'urbanisation entre les zones bâties

La Trame Verte et Bleue (TVB) est une mesure phare du Grenelle de l'environnement, qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité. La définition d'une TVB à l'échelle locale permettra d'assurer la préservation des habitats et espèces et, d'autre part, de valoriser les services rendus à l'homme par les écosystèmes (cadre de vie et qualité de l'eau notamment). Les vallées des abers et la prise en compte de la trame bocagère sont deux éléments auxquels il conviendra d'être particulièrement attentif. La stratégie bocagère de la CCPA trouvera une traduction réglementaire au sein des dispositions de PLUiH.

2- Protéger les milieux naturels remarquables

- ✓ En identifiant la TVB à toutes les échelles
- ✓ En préservant, améliorant ou restaurant la Trame Verte et Bleue et sa fonctionnalité
- ✓ En renforçant la place de la nature en ville via une armature verte urbaine
- ✓ En réduisant la fragmentation des continuités écologiques

Le PLUiH traduit le souhait de la CCPA de garantir une gestion durable de ses ressources naturelles (qui participent à l'attractivité résidentielle et touristique du territoire) et de lutter contre le changement climatique. La préservation de la ressource en eau, la sobriété énergétique et la maîtrise des déchets sont les principales actions qui répondent à ces objectifs.

3- Gérer durablement les ressources naturelles

- ✓ En améliorant la gestion des eaux pluviales
- ✓ En améliorant la gestion des flux de pollution d'origine humaine et animale
- ✓ En sécurisant la production en eau potable et les périmètres de protection des captages
- ✓ En protégeant la ressource en eau en préservant le bon état des milieux naturels et la performance des réseaux
- ✓ En préservant les matières premières minérales
- ✓ En permettant la réduction de la consommation d'énergie et le développement des énergies renouvelables
- ✓ En confortant la gestion performante et le réemploi des déchets

Le territoire de la CCPA est exposé aux risques sur ses secteurs attractifs (résidentiel et touristique). L'ambition du PLUiH est de préserver les populations des risques et nuisances, qu'ils soient naturels ou technologiques, et d'anticiper leur évolution due au changement climatique. Le PLUiH affirme ainsi sa volonté de réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques inondation et aux risques côtiers (évolution du trait de côte, érosion, submersion) ou encore aux activités humaines (infrastructures de transport, axes routiers, entreprises à risques et transport d'énergie, pollution lumineuse, anciens sites industriels). Seule la commune de Plouguerneau dispose, à ce jour, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) submersion marines. Les dispositions liées constituent une servitude d'utilité publique.

4- Prévenir l'exposition des populations, des activités et des biens aux risques et aux nuisances

- ✓ En prenant en compte les risques et nuisances dans le projet d'aménagement du territoire
- ✓ En anticipant l'évolution du trait de côte
- ✓ En adapter les constructions et aménagements existants et futurs (dont proposer de nouveaux itinéraires pour les sentiers côtiers afin de remédier à leur potentielle disparition)
- ✓ En réduisant les émissions de gaz à effet de serre et de polluants en assurant le lien entre urbanisation, services-équipements et transports en commun

5- Améliorer l'accessibilité du territoire

L'accessibilité est un facteur déterminant de l'attractivité d'un territoire. Elle traduit à la fois la possibilité d'atteindre un lieu donné et la facilité ou pénibilité du déplacement.

La communauté de communes du Pays des Abers compte plusieurs axes structurants qui irriguent de façon satisfaisante l'ensemble du territoire. La RN 12, quatre voies classée à grande circulation, est la porte d'entrée sud du territoire.

Bien que l'automobile soit le premier mode de déplacement des habitants du territoire, de nouvelles pratiques de mobilité tendent à s'intensifier ou se développer : transports en commun (hausse de la fréquentation des lignes de bus), covoiturage, autopartage, véhicules électriques (déploiement de bornes de recharge), etc. La CCPA accompagne ces évolutions et soutient, par exemple, des projets de Pôles d'Échange Multimodal (PEM) et de gares routières.

► Poursuivre la diversification des modes de déplacement

- ✓ En favorisant l'usage des transports collectifs et l'intermodalité
- ✓ En privilégiant le développement urbain et la densification à proximité des centralités ou des arrêts de transports collectifs
- ✓ En étudiant la faisabilité d'aménagements en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture
- ✓ En accompagnant le développement des modes de déplacements émergents

La sécurité routière est un élément primordial à prendre en compte dans l'aménagement d'un territoire, notamment à travers l'organisation des accès et du stationnement. Des difficultés liées à la vitesse excessive des automobilistes, à la mauvaise perception des entrées de zones urbanisées, à des intersections accidentogènes, ainsi qu'à la diversité des usages (marche, vélo, voiture, camions, engins agricoles...), amènent le PLUiH à veiller à la sécurité des déplacements pour limiter la vulnérabilité des usagers.

► **Sécuriser les déplacements**

- ✓ En poursuivant les aménagements en entrées de bourg et centres-bourgs
- ✓ En sécurisant les véloroutes lorsque leur itinéraire emprunte les axes les plus fréquentés
- ✓ En favorisant une utilisation partagée du domaine public

Le développement des modes de déplacements doux (vélo, marche...) permet de se déplacer à l'échelle locale (bourg, zone d'activités), de relier entre eux les quartiers et les centres-bourgs, les différentes communes de la CCPA, mais aussi la CCPA et ses territoires voisins. Leur étude en amont des projets participe à éviter d'éventuelles zones de rupture en zone urbaine. Ils participent à la fois à l'amélioration du cadre de vie des habitants et à la mise en valeur d'éléments et de sites singuliers, ce qui vient appuyer la politique touristique de la CCPA.

► **Développer les cheminements doux**

- ✓ En intégrant à la réflexion la prise en compte des mobilités douces dans les projets d'aménagement

- ✓ En poursuivant le maillage du territoire de circuits communaux et intercommunaux (véloroutes, Rand'Abers ou d'initiative communale)
- ✓ En connectant les sentiers littoraux aux sentiers situés à l'intérieur des terres
- ✓ En connectant les circuits du territoire avec ceux des territoires voisins

6- Conforter le Pays des Abers comme territoire de loisirs et de tourisme

Reconnu comme territoire de loisirs et de tourisme grâce à la qualité de ses paysages, ses parcours de randonnée (pédestre, équestre et VTT) et ses équipements permettant la pratique du nautisme, le territoire de la CCPA dispose d'un fort potentiel touristique. Alors que le circuit de Grande Randonnée (GR) 34 et la véloroute du Littoral permettent de découvrir les côtes de la CCPA, la véloroute des Abers et les circuits Rand'Abers invitent à la découverte de ses communes.

Les phares, les îles, les abers et leurs vallées, ainsi que l'ensemble du patrimoine culturel, constituent une partie des éléments identitaires du territoire. Leur préservation et leur mise en valeur passe par une meilleure promotion auprès des habitants et des touristes.

► **Révéler les éléments emblématiques du territoire**

- ✓ En poursuivant la mise en tourisme du territoire par la préservation et la valorisation des éléments emblématiques du territoire
- ✓ En identifiant et mettant en valeur le patrimoine maritime, architectural, culturel et naturel, dont le petit patrimoine

- ✓ En maintenant et développant une offre de loisirs de détente riche et variée

L'offre d'accueil touristique, par sa cohérence et sa diversité (hôtels, résidences, hôtellerie de plein air, meublés, chambres d'hôtes, aires de camping-car, campings, ...) permettra de toucher tous les publics. Par cette orientation, la CCPA entend mettre en œuvre sa politique touristique et participer au développement de l'emploi sur le territoire.

- ▶ **Dynamiser l'attractivité touristique**
 - ✓ En répondant aux besoins en matière de pratiques sportives
 - ✓ En organisant l'accès aux sites touristiques
 - ✓ En développant le tourisme insulaire
 - ✓ En permettant le développement d'une offre d'hébergement touristique de qualité, moderne et diversifiée
 - ✓ En confortant l'accueil de plaisanciers sur les ports majeurs et secondaires du territoire

AXE B – RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Le profil économique est fortement orienté vers l'agriculture, les activités liées à la mer, les secteurs de l'agroalimentaire et de la construction, qu'il convient de conforter.

Les élus souhaitent que la CCPA soit reconnue comme un territoire dynamique et accueillant. Pour ce faire, ils souhaitent développer et diversifier l'emploi, productif comme présentiel, en étant particulièrement attentifs aux usages différenciés des espaces économiques, à la complémentarité entre les centres-bourgs et leur périphérie, ainsi qu'aux besoins des activités agricoles, maritimes et littorales.

Le PLUiH entend ainsi accompagner l'évolution des activités existantes et favoriser l'implantation des porteurs de projet dans une logique de développement durable du territoire.

1- Développer une offre de foncier économique adaptée aux besoins des entreprises et des artisans

La stratégie économique de la CCPA s'appuie notamment sur les entreprises existantes (centres de décision, TPE...) qui offrent de nombreux emplois. Les élus souhaitent répondre aux besoins en développant une offre foncière suffisante, constituée à la fois d'extension et de renouvellement des zones existantes. Les zones d'intérêt communautaire existantes serviront ainsi de base au développement futur. L'implantation des activités devra tenir compte des usages environnants (proximité éventuelle de secteurs d'habitation) et être aménagées de façon qualitative.

► **Valoriser les zones d'activités (ZAE)**

- ✓ En favorisant la requalification des espaces et la réhabilitation des constructions

- ✓ En privilégiant le développement de zones d'activités en continuité des zones d'intérêt communautaire existantes
- ✓ En veillant à la compatibilité des activités avec leur environnement

La hiérarchisation des zones d'activités a pour but d'organiser la réponse apportée par la CCPA aux industriels et aux artisans, en proposant notamment du foncier et des locaux adaptés à leurs besoins en fonction de leur phase de développement (pépinières, hôtels d'entreprise, ateliers relais pour les artisans de proximité, etc.).

► **Mettre en place une stratégie de différenciation des zones d'activités**

- ✓ En prenant en compte les conditions de desserte (routière, numérique, maritime, proximité de

l'aéroport Brest Bretagne) dans la localisation des zones

- ✓ En proposant des tailles de parcelle diversifiées
- ✓ En organisant le parcours résidentiel des entreprises
- ✓ En permettant la mixité fonctionnelle au sein de certaines zones
- ✓ En spécialisant certaines zones sur des activités particulières (comme les activités liées à la mer ou l'artisanat)
- ✓ En permettant la création d'espaces économiques locaux destinés à des activités de proximité
- ✓ En mettant en œuvre une politique de réserve foncière intercommunale

Le PLUiH entend accompagner les évolutions liées à l'usage des nouvelles technologies de l'information et de la communication par les orientations suivantes :

► **Accompagner les nouvelles pratiques liées à l'essor du numérique**

- ✓ En permettant le déploiement du numérique en cohérence avec le SCORAN
- ✓ En tenant compte de l'accès au numérique pour développer les zones d'activités
- ✓ En privilégiant l'implantation de bureaux dans les centralités (télétravail)

Conscient de la fragilisation des centres-bourgs face à l'évolution des modes de vie et de consommation, les élus de la CCPA souhaitent préserver la vitalité des communes en réaffirmant leur rôle d'accueil d'activités, notamment commerciales et tertiaires. Il conviendra d'organiser la mixité fonctionnelle des

bourgs (habitat, commerces, services, équipements, etc.) et d'agir sur le stationnement pour y accéder facilement.

2- Conforter la vocation économique des centres-bourgs

- ✓ En privilégiant les activités en centres-bourgs lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat
- ✓ En maintenant la vocation commerciale des rez-de-chaussée dans certains secteurs
- ✓ En optimisant le stationnement résidentiel et le stationnement à destination des commerces de centre-bourg

L'agriculture constitue un secteur économique de premier ordre et une ressource économique au cœur du territoire de la CCPA. Principalement tournée vers l'élevage laitier et porcin, elle est soumise à des évolutions structurelles marquées par une forte diminution du nombre d'exploitations et une augmentation de leur surface moyenne. Ainsi, si la surface agricole utile (ou zone d'activité agricole) reste stable à l'échelle de la CCPA, le soutien au monde agricole passe d'abord par la préservation de leur premier outil de production : le foncier agricole. Les élus de la CCPA souhaitent également permettre aux exploitations d'évoluer (nouvelles installations, agrandissements, mises aux normes, etc.), de se diversifier (ateliers de transformation et de vente en circuit-court, etc.) et/ou de développer des activités para-agricoles (accueil touristique, énergies renouvelables, etc.).

3- Pérenniser les activités agricoles

- ✓ En identifiant les espaces agricoles majeurs
- ✓ (Le SCoT garantit une pérennité à 20 ans de l'activité agricole dans les zones agricoles arrêtées au PLU.)

- ✓ En limitant la fragmentation de l'espace agricole (constructions, infrastructures...)
- ✓ En désignant les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination
- ✓ En permettant l'évolution des exploitations, leur diversification et le développement des activités annexes
- ✓ En accompagnant les initiatives agricoles littorales

Les activités maritimes et littorales sont un atout économique, mais également en termes d'image et de notoriété du territoire. La pêche côtière artisanale, la conchyliculture, la récolte d'algues

de rive et la culture d'ormeaux illustrent la diversité d'une filière marine à potentiel spécifique au territoire.

4- Renforcer les activités liées à la mer

- ✓ En permettant l'évolution des activités existantes et la création de nouvelles activités
- ✓ En développant une offre de foncier d'activités liées à la mer et de loisirs sur le littoral
- ✓ En tenant compte des accès à la mer, aux abers et des locaux à terre

AXE C – CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ, POUR LES NOUVEAUX HABITANTS COMME POUR LES RÉSIDENTS ACTUELS

Le territoire de la CCPA est un territoire attractif qui connaît une croissance démographique régulière.

Par ailleurs, l'évolution des modes de vie et de consommation influencent l'organisation du territoire.

Le PLUiH entend ainsi répondre aux besoins en termes de logements, de commerces et services de proximité.

Il intègre également un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) qui permet de préciser la politique locale de l'habitat à mettre en œuvre.

1- Conforter la dynamique démographique du Pays des Abers au sein du pôle métropolitain et structurer le territoire dans un fonctionnement multipolaire reconnu

La dynamique démographique est étroitement liée à l'attractivité du territoire : contexte économique, niveau de services, desserte, qualité paysagère et environnementale... ainsi que logement. Il est donc nécessaire de proposer une offre quantitative suffisante en logements, ainsi qu'une offre qualitative répondant aux besoins des différentes étapes des parcours résidentiels et aux évolutions des modes de vie.

► **Répondre aux besoins en logements**

- ✓ Produire un nombre suffisant de logements (en neuf et dans l'ancien) pour répondre à l'évolution démographique du territoire, ainsi qu'aux besoins engendrés par le desserrement des ménages

L'offre en logements doit être territorialisée à la commune afin de conforter l'armature urbaine du territoire, tout en permettant un développement raisonné de chaque commune. La production sera répartie entre renouvellement urbain et extension urbaine ; elle permettra donc de définir des objectifs maximaux de consommation foncière à l'échelle communale.

- **Territorialiser l'offre nouvelle à l'échelle communale**
 - ✓ Définir des objectifs de consommation foncière par commune, en cohérence avec l'armature urbaine de la CCPA

2- Maintenir la vitalité des centres-bourgs

La structuration du territoire ainsi que son dynamisme passent par le maintien d'une vitalité importante des centres-bourgs. Ces lieux de vie répondent à diverses fonctions : services, commerces, habitat, activités culturelles, vie associative, etc. Ils concourent à l'identité territoriale, à son attractivité globale, ainsi qu'à la lutte contre l'étalement urbain. Pourtant, force est de constater que ces espaces se fragilisent : présence de logements vacants et/ou en mauvais état, cellules commerciales fermées, espaces publics pas toujours suffisamment conviviaux... Afin de maintenir une certaine vitalité, il est nécessaire d'envisager des actions de reconquête des centralités.

► **Dynamiser les centres-bourgs et les secteurs urbains sujets à déprise**

- ✓ En identifiant les bâtiments désaffectés et les espaces publics attenants pour permettre leur réhabilitation
- ✓ En favorisant le recyclage urbain d'habitats ou de locaux obsolètes (friches, habitats dégradés, insalubres, etc.)
- ✓ En cherchant à équilibrer les formes traditionnelles et modernes du bâti (identité)
- ✓ En réglementant les aspects des constructions (matériaux, revêtements et couleurs concernant les bâtiments et les espaces publics...)
- ✓ En tenant compte du temps d'accès aux commerces et services de proximité dans la définition des secteurs d'extension de l'habitat
- ✓ En favorisant la construction, l'implantation et le développement des services au public dans les centralités (quand compatibles avec l'existant)

- ✓ En privilégiant l'implantation des services à la personne, services médicaux, de proximité et les commerces en centres-bourgs

La vitalité des centres-bourgs en matière de logements passe par la reconquête de l'habitat existant : il est nécessaire de réunir des conditions favorables pour permettre aux ménages de se maintenir ou de s'installer en centralité, plutôt que de choisir un logement situé en périphérie. Ce rééquilibrage passe par la mise en place d'actions publiques volontaristes ainsi que par l'exploitation efficiente du potentiel de construction que représentent les dents creuses.

► **Attirer les habitants dans les centres-bourgs**

- ✓ Redonner de l'attractivité au parc ancien des centralités aussi bien pour de l'accession que pour le développement du parc locatif
 - En mettant à profit les conditions économiques actuelles pour déclencher des acquisitions dans l'ancien
 - En trouvant les adéquations entre bâti ancien en centre-bourg et modes de vie actuels
 - En luttant contre la vétusté des logements
 - En retrouvant de l'accessibilité
 - En mettant en valeur la qualité patrimoniale du bâti des centres-bourgs
 - En allant au-delà des actions incitatives, le cas échéant
- ✓ Faciliter la mobilisation du parc vacant déqualifié
 - En réunissant les conditions (techniques et financières) pour mener des opérations (publiques ou privées) complexes,

- En mettant en œuvre différents types d'intervention : réhabilitation, démolition/reconstruction...
- ✓ Densifier les centralités / favoriser les projets de constructions en secteurs agglomérés
 - En construisant sur les dents creuses
 - Par le renouvellement urbain

3- Faciliter la production de logements neufs adaptés au contexte territorial

Au-delà des aspects quantitatifs, la dynamique démographique territoriale passe par le maintien d'un foncier abordable en termes de coût. Elle passe également par la production de logements répondant à minima à l'évolution des normes et des modes de vie (énergie, éclairage, équipement... ainsi que mode de production), sans exclure le recours à l'expérimentation. De manière complémentaire, il serait dommage que les efforts liés à la réalisation de logements de qualité puissent conduire à une production architecturale banalisée, sans rapport avec le contexte historique et patrimonial du Pays des Abers.

- ▶ **Organiser/réguler le développement d'une offre nouvelle abordable et de qualité**
 - ✓ En maintenant des coûts abordables pour les terrains à bâtir
 - ✓ En favorisant la production d'un parc de logements de qualité
 - ✓ En initiant de nouvelles formes urbaines et typologies de logements
 - ✓ En accompagnant le développement d'une architecture en rapport avec le contexte local

La densification des extensions urbaines doit s'accompagner d'une remise à plat des pratiques habituelles, en particulier en matière de construction en lotissement. Si les nouveaux projets intègrent uniquement une diminution de la taille moyenne des parcelles, ils risquent d'engendrer des réponses inadaptées : foncier inutilisable, manque d'intimité, paysage urbain banalisé, etc. Ces désagréments doivent pouvoir être évités en recourant à une ingénierie qui tiendra compte de ces nouveaux paramètres.

- ▶ **Concilier densité et qualité urbaine** en favorisant l'engagement de réels projets urbains, repensant l'agencement des parcelles pour retrouver de l'intimité, limitant les espaces résiduels, afin de ne pas affecter l'attractivité territoriale tout en limitant la consommation foncière

Les actions en faveur d'une production neuve adaptée et attractive ne doit pas occulter les besoins liés à l'évolution du parc existant avant de conforter sa pérennité et de favoriser son attractivité auprès des ménages.

4- Favoriser l'amélioration du stock de logements existants

- ✓ Engager des programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH/PIG) permettant de mobiliser des financements ad hoc et de mettre en œuvre l'ensemble des outils d'intervention sur le parc privé
- ✓ Accompagner les ménages dans des choix durables de réhabilitation et dans la maîtrise des coûts liés au logement (énergétiques principalement)
- ✓ Favoriser la formation des artisans

- ✓ Encourager l'amélioration et la réhabilitation du parc public, notamment sur le plan thermique
 - En définissant des objectifs quantitatifs et qualitatifs
 - En ciblant le parc énergivore

5- Mettre en place une politique locale de l'habitat répondant à l'ensemble des besoins de la population

La population est diversifiée (composition familiale, âge, niveau de revenus...) et les marchés immobiliers n'offrent que des réponses partielles et pas toujours adaptées à certaines catégories de ménage. L'objet de la politique locale à travers le POA est donc d'impulser des actions permettant de corriger ces dysfonctionnements.

► **Garantir l'accès au logement à l'ensemble de la population et sur l'ensemble du territoire**

- ✓ Développer un parc locatif abordable et de qualité : favoriser les complémentarités entre parc privé et parc public (conventionné comme non conventionné)
- ✓ Maintenir les conditions favorables à l'accès à la propriété pour les ménages modestes et/ou en début de parcours résidentiel
- ✓ Diversifier la production de logements pour répondre aux différentes étapes des parcours résidentiels
 - En recherchant une diversité et des complémentarités des programmes d'habitat
 - En favorisant une diversification des produits habitat (typologie, statut d'occupation...) dans le respect des besoins particuliers du territoire

► **Anticiper le vieillissement de la population**

- ✓ En renforçant les actions menées pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- ✓ En promouvant un habitat intermédiaire pour les seniors valides dans les centres-bourgs et en privilégiant certaines localisations

► **Répondre aux besoins de certaines catégories de population, là où les marchés immobiliers n'apportent pas de solution**

- ✓ En encourageant le développement d'un parc locatif très social de qualité dans les centralités pour répondre aux besoins des ménages les plus en difficultés et éviter leur repli vers le parc le plus obsolète (du point de vue énergétique notamment)
- ✓ En accentuant la lutte contre l'habitat indigne
- ✓ En confortant le dispositif d'offre d'urgence en améliorant le système de gestion de l'offre intercommunale et en mettant en place un accompagnement spécifique des personnes logées via la mobilisation des acteurs sociaux
- ✓ En assurant une réponse adaptée aux gens du voyage

❖ **Mettre l'habitant au centre de la politique locale**

La politique communautaire en matière d'habitat confortera son efficacité en apportant des réponses adaptées aux besoins et en étant à la fois suffisamment connue et accessible aux publics visés, ainsi que partagée avec les partenaires.

- ✓ Accompagner les habitants dans leur(s) projet(s) d'habitat
 - En mettant en place des réponses globales et adaptées aux besoins des ménages
 - En simplifiant l'accès des citoyens aux actions engagées
 - En adaptant les réponses en fonction des résultats qu'elles produisent, et aux évolutions du contexte (réglementations, contexte économique...)

- ✓ Renforcer la visibilité des actions engagées, auprès de la population et des acteurs de l'habitat
 - En adaptant l'information et la communication aux publics ciblés
 - En mettant en place différents supports de communication, présentant les actions mises en place en direction des habitants
 - En associant les acteurs locaux : partenaires sociaux, artisans, professionnels de l'immobilier, etc.

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit nécessairement s'intégrer dans une politique plus vaste de gestion économe du foncier pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements.

Fort des orientations déclinées précédemment et des conséquences de l'étalement urbain, il entend :

- Privilégier les constructions au sein des espaces déjà urbanisés ;
- Optimiser le potentiel d'extension ;
- Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain

La configuration actuelle des espaces urbaines de la CCPA offre des espaces encore libres au cœur du tissu urbain mais aussi des espaces sous utilisés et des bâtiments vacants. Si certains quartiers, par leur éloignement du centre, leur typologie, ou la faible qualité de leur desserte, sont à préserver d'une densification inadaptée, d'autres secteurs, particulièrement les centres-bourgs et leurs périphéries, sont propices au renouvellement urbain.

L'objectif de la CCPA est d'atteindre **30% de la production de logements en renouvellement urbain.**

Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces par logement en densifiant

En complément des objectifs qualitatifs et quantitatifs précédents, la réduction de la consommation d'espaces repose également sur les choix d'une **densité moyenne à l'échelle de l'intercommunalité de 18 logements par hectare pour les opérations d'habitat.**

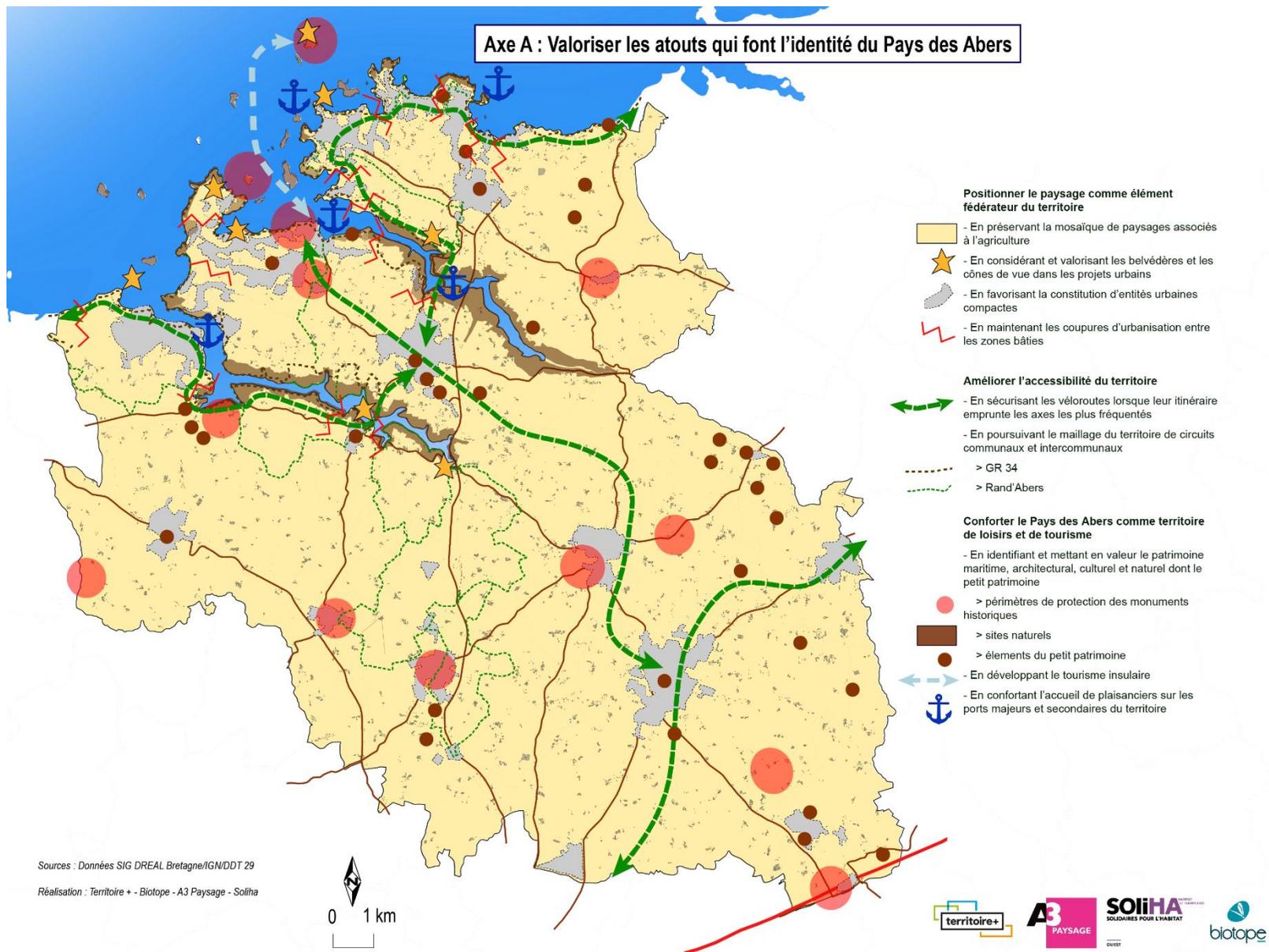
Réduire la consommation de l'espace

Conformément au SCoT, le PLUiH de la **Communauté de communes du Pays des Abers poursuit un objectif global minimal de réduction de la consommation de l'espace de 20 % à l'échelle du territoire intercommunal.**

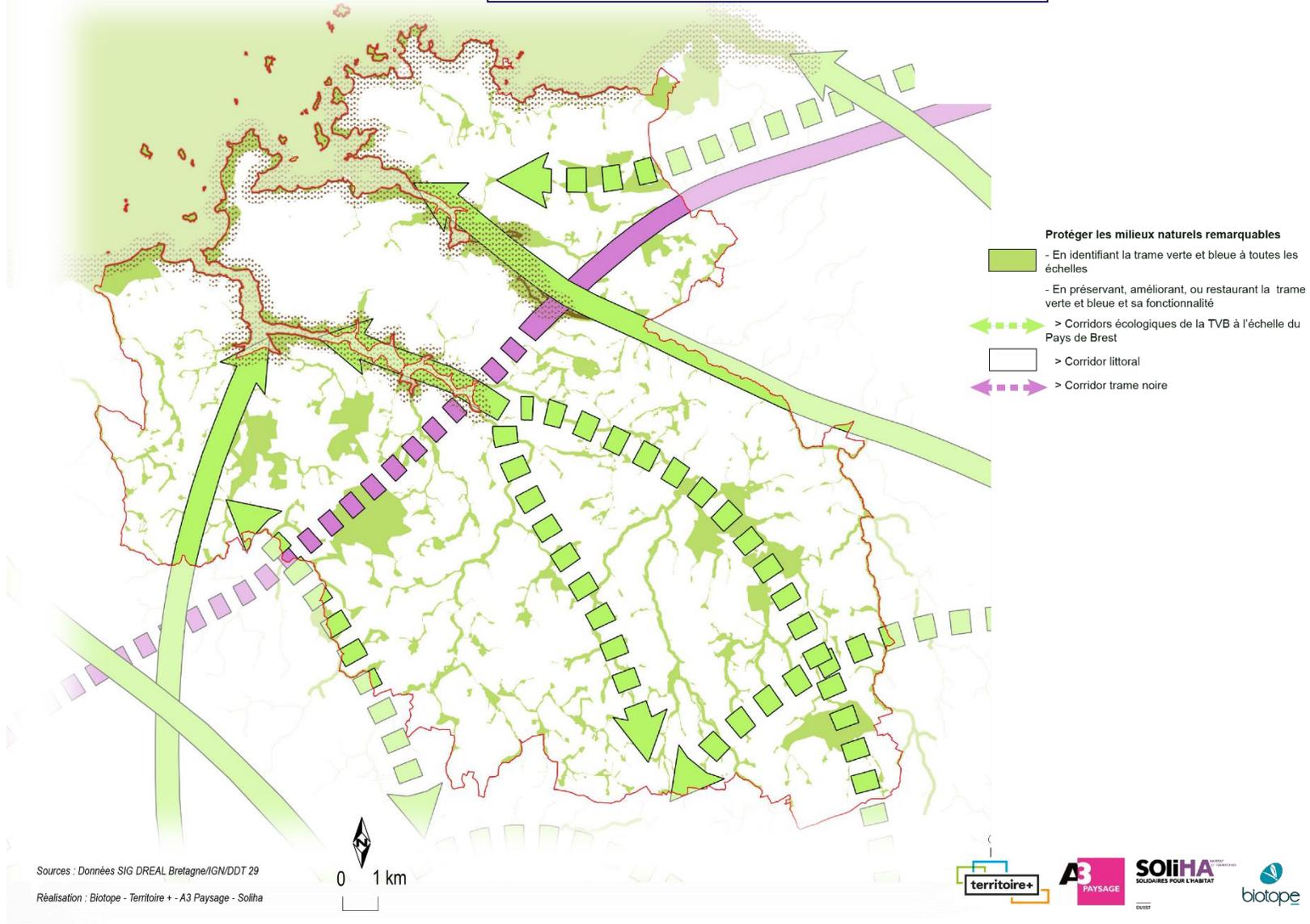


ANNEXES

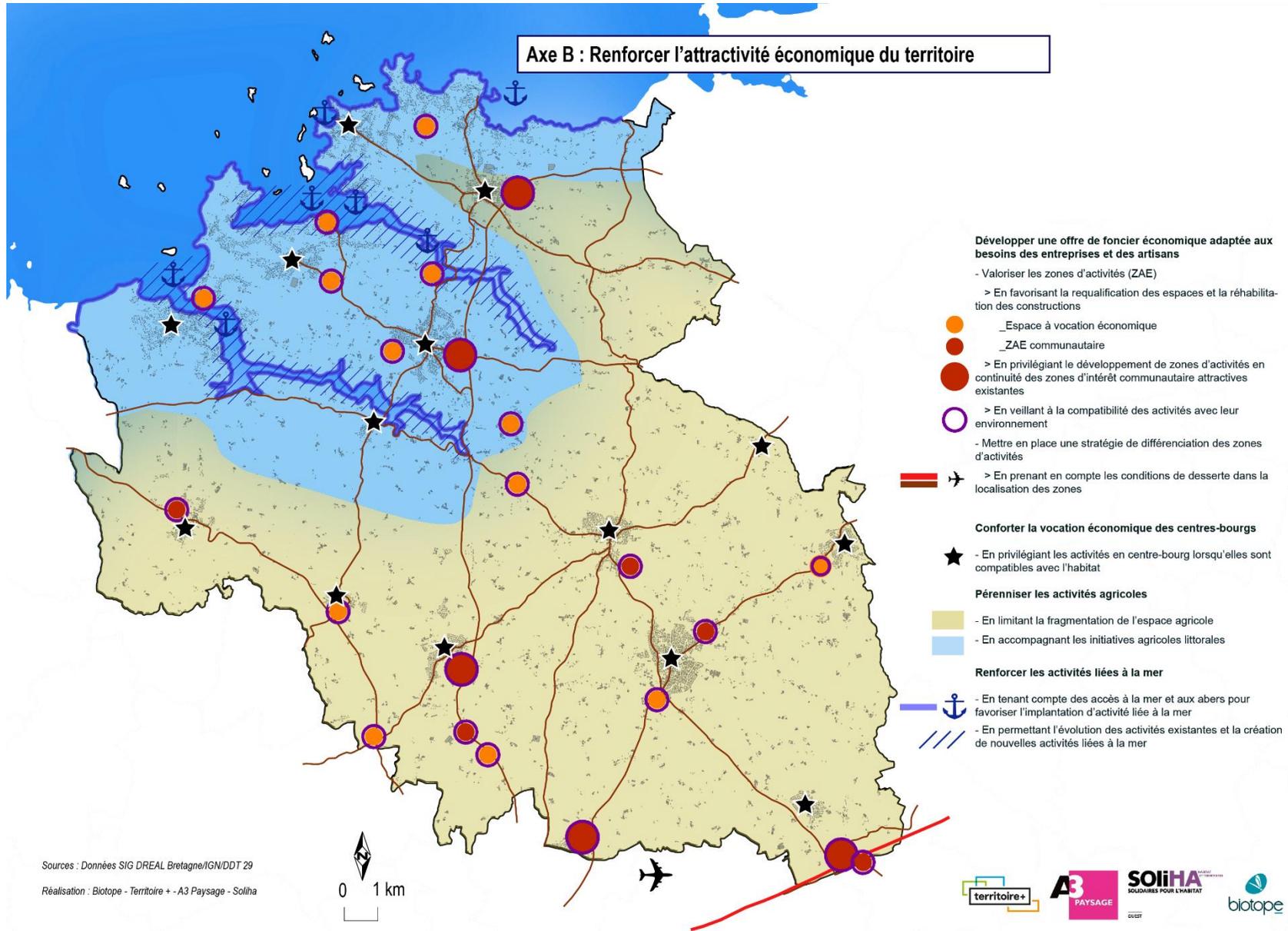
Axe A : Valoriser les atouts qui font l'identité du Pays des Abers



Axe A : Valoriser les atouts qui font l'identité du Pays des Abers



Axe B : Renforcer l'attractivité économique du territoire



Articuler le développement avec l'armature urbaine du territoire :





Communauté de Communes du Pays des Abers

Finistère

