



Communauté Lesneven
Côte des Légendes
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES LESNEVEN
COTE DES LEGENDES

1. RAPPORT DE PRESENTATION TOME 2

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 31 mai 2023

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 juin 2024

SOMMAIRE

TOME 2

1. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX page 4

2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD page 34

METHODOLOGIE ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE page 35

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN page 52

ORIENTATION N°1 SUR L'ECONOMIE page 63

ORIENTATION N°2 SUR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE page 72

ORIENTATION N°3 SUR LE CADRE DE VIE page 85

3. JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE ET DU POA page 92

COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD page 93

DELIMITATION DES ZONES ET JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES page 97

NECESSITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LA MISE EN OEUVRE DU PADD page 135

COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION page 141

JUSTIFICATION DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS page 143

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL page 148

1. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le SCOT du Pays de Brest (Schéma de Cohérence Territoriale)	page 6
Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires)	page 21
Le PCAET (Plan climat air énergie territorial)	page 26
Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)	page 29
Le PGRI (Plan de gestion des risques d'inondation)	page 32
Le schéma régional des carrières de Bretagne	page 33

L'élaboration du PLUiH doit s'assurer de son articulation avec les documents de référence répertoriés aux articles L. 131-4 à L. 131-7 du code de l'urbanisme. Le SCOT du Pays de Brest a été approuvé en février 2019, avant certains documents cadres supérieurs. Le PLUiH doit démontrer la bonne articulation avec ces documents approuvés postérieurement au SCOT.

Le SCOT a fait l'objet d'une annulation partielle par un jugement du Tribunal administratif du 24 juin 2022. Cette annulation porte sur :

- Le fondement des dispositions relatives aux espaces remarquables du littoral.
- Une partie de la définition du village retenu pour les communes littorales.
- Un objectif de réduction globale de consommation d'espace jugé insuffisant.

Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) du Bas Léon, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Bretagne, le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Brest-Bretagne et l'Atlas des enjeux paysagers du Finistère sont antérieurs au SCOT du Pays de Brest. Ce dernier est considéré comme intégrateur de ces documents de rang supérieur.

SCoT du Pays de Brest : principales dispositions du document d'orientation et d'objectifs (DOO)	Compatibilité du PLUiH : orientations du PADD et traduction réglementaire
I.1 Armature territoriale	
1. Pôle structurant : Lesneven / Le Folgoët. Le PLUi peut définir pour les autres communes des pôles locaux.	<u>1. PADD</u> : reprise du pôle structurant Lesneven / Le Folgoët et définition de pôles secondaires (Guissény, Kerlouan, Kernilis, Ploudaniel, Plouider et Plounéour-Brignogan-Plages).
2. Privilégier l'implantation des équipements ayant un rayonnement intercommunal dans les pôles du SCoT.	<u>2. PADD</u> : reprise de l'objectif d'implantation des équipements ayant un rayonnement intercommunal dans le pôle structurant (cf. orientation 4, objectif n°3).
I.2 Offre de logements	
1. Objectif de production de 170 logements par an (construction neuve et changement de destination en zone A et N).	<u>1. PADD</u> : reprise de l'objectif de 170 logements à produire annuellement. <u>1. Traduction réglementaire</u> : déclinaison de l'objectif par commune dans les OAP sectorielles (cf. échéanciers prévisionnels) et prise en compte des possibilités de changement de destination (évaluées à 87 logements sur la période d'application du PLUiH – cf. chapitre « La mise en perspective au regard de la réceptivité du territoire »).
2. Renforcer les pôles en prévoyant une part de la production de logements supérieure ou égale au poids démographique.	<u>2. PADD</u> : 44,5 % de la production de logements sur le pôle structurant (représentant 38,1 % de la population de la CLCL) <u>2. Traduction réglementaire</u> : 1520 logements à produire sur le pôle (cf. échéanciers prévisionnels)
3. Prévoir un objectif minimum de 25 % en renouvellement urbain, avec un objectif à 30 %.	<u>3. PADD</u> : reprise de l'objectif avec un minimum plus ambitieux sur le pôle structurant fixé à 30 % (cf. orientation 4, objectif n°2 ; orientation 5, objectif n°3). <u>3. Traduction réglementaire</u> : environ 32 % de la construction neuve en renouvellement urbain (densification spontanée dans les enveloppes urbaines, site de renouvellement faisant l'objet d'une OAP dans les enveloppes urbaines, remise sur le marché de logements vacants) à l'échelle de la CLCL et environ 37 % dans le pôle structurant. A noter que la part des logements envisagée à l'intérieur des enveloppes urbaines (dont villages et SDU) est d'environ 59 % à l'échelle de la CLCL (opérations en cours, densification spontanée, zones d'OAP dans les enveloppes urbaines et remise sur le marché des logements vacants = 2 021 logements).
4. Proposer une offre en faveur des petits ménages : développement de l'habitat individuel groupé, de l'habitat intermédiaire, de l'habitat collectif.	<u>4. PADD</u> : objectif de diversification du parc de logements (cf. orientation 4, objectif n°1 ; orientation 5, objectif n°1 ; orientation 6, objectif n°5). <u>4. Traduction réglementaire</u> : chapitre « La diversification des formes urbaines » intégré dans les préconisations des OAP sectorielles et identification dans plusieurs OAP sectorielles de périmètre de diversification de l'habitat et d'une servitude de taille de logement (également dans le règlement écrit).

	Dispositions du POA conditionnées à une diversification renforcée (cf. actions 1.3 et 2.4).
5. Offrir des logements adaptés ou adaptables au vieillissement de la population et des personnes en perte d'autonomie (besoin en EPHAD et en résidence autonomie), prioritairement dans le pôle structurant.	<p><u>5. PADD</u> : objectif de répondre aux besoins des personnes vieillissantes et/ou handicapé (cf. orientation 8, objectif n°1). Le schéma départemental des personnes âgées ne distingue pas la CLCL comme prioritaire.</p> <p><u>5. Traduction réglementaire</u> : les OAP sectorielles fixent dans deux secteurs une programmation intégrant des logements pour personnes âgées et handicapées (Guissény, Ploudaniel). D'autres projets sont en cours de mises en œuvre sur le territoire, par exemple à Plouider, Le Folgoët et Lesneven. Le programme d'orientations et d'actions prévoit une action pour « Aider les propriétaires vieillissants et/ou handicapés à adapter leur logement » (cf. orientation n°4.1 du POA). La CLCL encourage l'adaptation des logements privés via le Programme d'Intérêt Général (PIG).</p>
6. Atteindre une part de 10 % minimum de logements sociaux dans le parc de résidences principales dans le pôle structurant.	<p><u>6. PADD</u> : reprise de l'objectif de production de logements sociaux pour le pôle structurant et définition d'objectifs pour les pôles d'appui (cf. orientation 8, objectif n°5). En prenant en compte le nombre de logements sociaux existants, le nombre de résidences principales et les objectifs de construction neuve, les objectifs sont les suivants : 223 logements sociaux sur le pôle structurant, 45 à Ploudaniel, 16 à Plouider, 11 à Guissény, 13 à Kerlouan, 16 à Kernilis et 11 à Plounéour-Brignogan-Plages.</p> <p><u>6. Traduction réglementaire</u> : les OAP sectorielles déterminent dans le chapitre « programmation » de chaque site le nombre de logements sociaux à produire pour atteindre l'objectif minimum fixé pour chaque commune. L'échéancier prévisionnel par commune récapitule également le nombre de logements sociaux envisagé par site. La traduction réglementaire est légèrement plus ambitieuse que l'objectif fixé dans le PADD.</p>
7. Respecter les obligations de réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage.	<p><u>7. PADD</u> : objectif pour l'accueil des gens du voyage (cf. orientation 8, objectif n°2). Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2020-2025 ne prévoit pas la création de nouvelle aire sur la CLCL. L'objectif fixé est de maintenir l'actuelle capacité d'accueil temporaire.</p> <p><u>7. Traduction réglementaire</u> : un secteur destiné à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage a été identifié sur la commune de Ploudaniel pour compenser le phénomène de sédentarisation sur le site existant de Lesneven et maintenir la capacité d'accueil temporaire sur la CLCL.</p>
8. Favoriser les politiques de rénovation du parc de logements.	<p><u>8. PADD</u> : objectif d'améliorer le confort du parc privé (cf. orientation 8, objectif n°3) et public (cf. orientation 8, objectif n°7).</p> <p><u>8. Traduction réglementaire</u> : le règlement écrit permet le déploiement des dispositifs nécessaires à la</p>

	production d'énergie renouvelable et vise à soutenir les démarches exemplaires en matière de performance énergétique des constructions (articles 2.2.3 du règlement). Le POA prévoit une action pour « Continuer d'apporter des aides financières à la réhabilitation dans le cadre d'un dispositif contractualisé » (cf. orientation n°3.4 du POA) et une action pour « Inciter à la réalisation de diagnostics énergétiques pour le parc privé » (cf. orientation n°3.5 du POA).
I.3 Stratégie commerciale	
1. Maintenir une organisation multipolaire et hiérarchisée de l'offre commerciale.	<u>1. PADD</u> : reprise de l'armature commerciale organisée autour des centralités urbaines et des polarités commerciales (cf. orientation 4, objectif n°2).
2. Organiser l'offre commerciale autour des commerces de détail et de proximité (surface de vente inférieure à 300 m ² , à interdire dans les polarités commerciales périphériques) et des commerces de détail et de non-proximité (surface de vente supérieure à 300 m ²).	<u>2. PADD</u> : reprise du principe de seuil pour la distinction des types de commerces de détail, avec un seuil relevé à 500 m ² (relèvement du seuil autorisé dans le DOO du SCoT). <u>2. Traduction réglementaire</u> : le règlement écrit interdit l'implantation des commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 500 m ² dans les zones UEc et 1AUEc (polarités commerciales périphériques définies dans le SCoT). Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 500 m ² sont autorisés uniquement dans les périmètres de centralité définis pour chaque commune.
3. Privilégier l'implantation des commerces dans les centralités et interdire l'implantation des cinémas hors centralités urbaines.	<u>3. PADD</u> : reprise de l'objectif de conforter les centralités du pôle structurant (cf. orientation 1, objectif n°2 et orientation 4, objectif n°2), des pôles d'appui (cf. orientation 5, objectif n°3) et dans les communes satellites (cf. orientation 6, objectif n°3). <u>3. Traduction réglementaire</u> : délimitation des périmètres de centralité, identification de linéaires commerciaux et de commerces à protéger sur le plan de zonage (en application de l'article L.515-16 du Code de l'urbanisme, cf. chapitre 3, point n°11 des dispositions générales du règlement écrit). Le règlement écrit n'autorise la sous-destination « cinéma » que dans les périmètres de centralité (cf. articles UH 1.1 et 1AUH 1.1).
4. Développer les polarités commerciales, urbaines et périphériques, en y autorisant des commerces d'une superficie cohérente avec les niveaux de l'armature urbaine.	<u>4. Traduction réglementaire</u> : le règlement écrit est conforme aux dispositions du DAAC. Il respecte les conditions d'implantation des activités commerciales et les plafonds définis par type de commerce et par niveau de fonction commerciale (cf. chapitre 3, point n°10 des dispositions générales ; cf. articles UH 1.1 et UEc 1.1).
5. Interdire l'implantation de nouveaux commerces en dehors des centralités urbaines et des polarités commerciales.	<u>5. PADD</u> : reprise de l'interdiction des nouvelles installations commerciales périphériques qui fragilisent les centralités (cf. orientation 1, objectif n°2). <u>5. Traduction réglementaire</u> : les nouvelles constructions liées à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées uniquement en zones UH et 1AUH (dans le respect des périmètres de centralité), UEc

	et 1AUEc ; ainsi qu'à titre exceptionnel en zone UE, en zone 1AUE et en zone UL dans des cas spécifiques où le commerce n'est pas l'activité principale de l'entreprise (possibilité offerte par le DAAC).
6. Limiter l'emprise en termes de consommation d'espaces des nouvelles implantations commerciales, favoriser l'insertion paysagère, favoriser l'accessibilité en mode doux, rechercher une bonne performance énergétique, intégrer un dispositif de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux pluviales pour les bâtiments d'une surface de vente supérieure à 1000 m ² .	<p><u>6. PADD</u> : orientations visant à avoir une bonne maîtrise des opérations pour conforter la qualité du cadre de vie (cf. orientation 7).</p> <p><u>6. Traduction réglementaire</u> : mise en place d'un règlement favorable à la densification (notamment via les articles 2.2.5) et à la bonne performance énergétique et environnementale (articles 2.2.3) en zones UH, 1AUH, UEc et 1AUEc ; définition d'OAP sectorielles sur les zones 1AUH et 1AUEc avec notamment des préconisations pour les cheminements doux à créer/valoriser entre les centres et les secteurs de projet.</p>
I.4 Offre de déplacement	
1. Améliorer la mobilité du quotidien en faveur des piétons et des cyclistes (espaces publics confortables et sécurisés, stationnement public des vélos, notamment pour les équipements, les secteurs touristiques, les espaces économiques...) et encourager les vélo-routes et voies vertes.	<p><u>1. PADD</u> : orientations visant une bonne desserte des équipements structurants pour les piétons et les cyclistes (cf. orientation 4, objectif n°3), la création de liaisons douces dans les bourgs (cf. orientation 5, objectif n°4), et le développement d'un réseau de pistes cyclables utilitaires (cf. orientation 6, objectif n°4).</p> <p><u>1. Traduction réglementaire</u> : resserrement de l'urbanisation autour des centralités ; obligation de ménager une place aux modes de déplacement doux dans les opérations d'ensemble (articles 3.1.2 du règlement écrit) et de créer du stationnement pour les deux-roues non motorisés pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux en zone urbaine (article UH 2.4 du règlement écrit) ; inscription au plan de zonage d'emplacements réservés pour la création de chemins doux ; inscription au plan de zonage des chemins classés au PDIPR et au GR et des vélo-routes au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme ; affichage dans les OAP sectorielles des parcours modes actifs à valoriser et compléter à l'échelle des bourgs et des opérations d'aménagement.</p>
2. Renforcer la ligne de transport en commun entre Lesneven et Landerneau.	<u>2. PADD</u> : reprise de l'orientation visant le soutien au développement de la desserte en transport en commun (cf. orientation 4, objectif n°3).
3. Organiser la complémentarité entre les transports collectifs et les transports individuels (automobile, vélo, marche).	<u>3. PADD</u> : objectif de créer une plateforme d'échanges multimodale (PEM) dans le pôle urbain (cf. orientation 4, objectif n°4).
4. Maitriser le développement de l'offre routière : optimiser leurs emprises, limiter le surdimensionnement des gabarits, prendre en compte les véhicules lents.	<u>4. Traduction réglementaire</u> : chapitre « La diversification des espaces publics » intégré dans les préconisations des OAP sectorielles, affichage dans les OAP sectorielles des principes de desserte et d'accès à créer dans les opérations d'aménagement.
5. Conforter les aires de covoiturage existantes et définir de nouvelles localisations ou extensions	<u>5. PADD</u> : orientation visant à conforter et améliorer l'offre de covoiturage (cf. orientation 5, objectif n°4).

<p>d'aires de covoiturage, à proximité des principaux nœuds routiers.</p>	<p><u>5. Traduction réglementaire</u> : resserrement de l'urbanisation autour des communes qui possèdent les deux aires de covoiturage officielles de la CLCL. A noter que l'aire de covoiturage de Saint Eloi fait l'objet d'une extension dans le cadre de l'aménagement de la ZAE de Sant Alar.</p>
<p>I.5 Identité paysagère</p>	
<p>1. Préserver et mettre en valeur les paysages et les sites emblématiques.</p>	<p><u>1. PADD</u> : orientation visant à favoriser la mise en valeur des sites emblématiques (cf. orientation 3, objectif n°1) et les paysages identitaires (cf. orientation 12, objectif n°1).</p> <p><u>1. Traduction réglementaire</u> : identification des belvédères emblématiques au plan de zonage au titre des cônes de vue et prescriptions particulières pour les sites emblématiques : classement en espaces remarquables ou naturels (baie de Goulven, phare de Pontusval, village de Ménéham, chaos granitique de Kerlouan, marais du Curnic), ou intégration à un périmètre de monument historique (Basilique du Folgoët, centre de Lesneven). Identification des ensembles bâtis ayant un intérêt d'ordre historique ou architectural dans les documents graphiques au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme ; définition de règles spécifiques pour les constructions d'intérêt historique ou architectural (articles 2.2.2 du règlement écrit) ; instauration du permis de démolir sur les éléments de petit patrimoine et constructions avec intérêt historique ou architectural.</p>
<p>2. Préserver et mettre en valeur les particularités paysagères locales (silhouettes urbaines, intégration paysagères, bâti d'intérêt, etc.).</p> <p>2a. Le plateau Léonard : protection et restauration du bocage.</p> <p>2b. La plaine légumière : protection des éléments bocagers et valorisation des perspectives sur la mer depuis les bourgs et la ligne de crête de la falaise morte, concilier nouvelles constructions et parcellaire typique en lanière.</p> <p>2c. Les paysages maritimes et le chaos granitique : préserver et valoriser les fenêtres visuelles vers la mer, anticiper le recul du trait de côte, organiser la circulation automobile le long du littoral, concilier nouvelles constructions et parcellaire typique en lanière.</p> <p>2d. Le paysage des Abers : restaurer et protéger le bocage, conserver les ouvertures visuelles vers le grand paysage, conforter le rôle des vallées, valoriser les covisibilités et liens entre versant des vallées.</p> <p>2e. Les paysages urbains : prendre en compte les enjeux paysagers et le patrimoine des bourgs, identifier les éléments patrimoniaux et paysagers,</p>	<p><u>2. PADD</u> : orientation visant à maîtriser les qualités des espaces urbains (cf. orientation 7, objectif n°1) et des paysages (cf. orientation 12).</p> <p><u>2. Traduction réglementaire</u> : identification des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (cf. chapitre 3, point n°1 des dispositions générales du règlement écrit) ; identification des cônes de vue au plan de zonage (cf. chapitre 3, point n°12 des dispositions générales du règlement écrit) ; délimitation d'emplacements réservés pour l'organisation du stationnement le long du littoral (à noter qu'un parking à récemment été créé à proximité du village de Ménéham) ; classement de la trame verte et bleue en zone naturelle (dont les vallées) ; préconisations en faveur des parcelles en lanière dans les opérations d'ensemble (cf. chapitre « L'orientation sur la parcelle » dans les préconisations générales des OAP sectorielles) ; définition de préconisations générales et de principes spécifiques à mettre en œuvre dans les OAP sectorielles pour une bonne prise en compte des paysages, de l'environnement et du patrimoine bâti ; recommandations relatives à la sous-trame bocagère et</p>

<p>préservé les fenêtres visuelles, préserver et renforcer les accès à la nature, assurer la connexion avec la trame verte urbaine, préserver des espaces publics de qualité.</p>	<p>à la sous-trame nature en ville dans l'OAP thématique trame verte et bleue.</p>
<p>3. Préserver le littoral via la définition des coupures d'urbanisation (classement en zone agricole ou naturelle et réglementation stricte des autorisations d'aménagement) et l'organisation d'une urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage (l'extension de l'urbanisation doit y respecter une proportion avec l'urbanisation existante).</p>	<p><u>3. PADD</u> : reprise des coupures d'urbanisation du SCoT et identification sur une carte de synthèse.</p> <p><u>3. Traduction réglementaire</u> : identification des coupures d'urbanisation au plan de zonage avec classement en zone Ns, N et A lorsqu'elles sont situées en espace proche du rivage et AC lorsqu'elles ne sont pas situées en espace proche du rivage. Le règlement écrit de la zone AC fixe des règles strictes d'urbanisation reprenant les orientations du DOO du SCoT. Les espaces proches du rivage (EPR) sont également identifiés au plan de zonage. Les dispositions du règlement écrit des zones urbaines concernées par les EPR permettent la densification du tissu urbain tout en préservant la morphologie urbaine existante des quartiers limitrophes. Les OAP sectorielles des secteurs inclus dans les EPR précisent que « l'urbanisation du site, et notamment les formes urbaines proposées, devra respecter une proportion avec le tissu urbain limitrophe dans l'objectif de préserver les paysages ». Ces secteurs sont situés en arrière de l'agglomération par rapport au rivage et ne sont pas directement concernés par les risques liés au changement climatique. Il s'agit des sites suivants : Route du Curnic Nord (Guissény), Rue des Quatre vents (Guissény), Rue Jacques Cartier (Guissény), Rue Saint-Pierre (Plounéour), Route de Créac'h Ar Beuz (Plounéour), Entrée sud (Plounéour), Cœur de bourg (Brignogan), Cœur de bourg (Goulven).</p>
<p>4. Préserver et améliorer la qualité paysagère des portes d'entrées du territoire : traiter la transition entre les zones d'activité aux abords des grands axes routiers (conception en profondeur, aménagement paysager des ZAE), conserver les espaces de respiration le long des axes routiers majeurs.</p>	<p><u>4. PADD</u> : orientation visant une image qualitative des zones d'activités (cf. orientation 12, objectif n°2).</p> <p><u>4. Traduction réglementaire</u> : classement en zone A ou N des espaces de respiration identifiés le long des axes routiers majeurs du territoire (cf. chapitre « Des évolutions récentes qui transforment les abords des villes et des villages » du diagnostic) ; préconisations générales pour les zones d'activités dans les OAP sectorielles et définition de principes spécifiques à mettre en œuvre dans les OAP sectorielles pour une bonne prise en compte des paysages et de l'environnement (présentation des enjeux, identification des linéaires bocager à préserver et de lisières plantées / espaces verts linéaires à créer, identification des entrées de ville à requalifier, identification des cônes de vue à préserver, etc.).</p>
<p>5. Aménager les entrées de ville : définir les limites de l'urbanisation, qualifier les entrées de ville, améliorer la qualité des lisières urbaines.</p>	<p><u>5. PADD</u> : orientation visant à maîtriser les qualités des espaces urbains (cf. orientation 7, objectif n°1) et des paysages (cf. orientation 12).</p> <p><u>5. Traduction réglementaire</u> : prise en compte des limites naturelles et paysagères des bourgs pour</p>

	délimiter les sites à urbaniser situés en extension des agglomérations ; préconisations générales pour l'aménagement des entrées de ville et des lisières urbaines dans les OAP sectorielles et définition de principes spécifiques à mettre en œuvre dans les OAP sectorielles pour une bonne prise en compte des paysages et de l'environnement (présentation des enjeux, identification des linéaires bocager à préserver et de lisières plantées / espaces verts linéaires à créer, identification des entrées de ville à requalifier, identification des cônes de vue à préserver, etc.).
II.1 Accès au très haut débit	
1. Viser la couverture de l'ensemble des foyers, entreprises et sites publics par la fibre optique au plus tard à l'horizon 2030.	<u>1. PADD</u> : reprise de l'objectif visant à assurer l'accès à internet à très haut débit (cf. orientation 3, objectif n°2).
II.2 Accueil des activités économiques	
1. Renforcer les possibilités d'implantation des activités économiques compatibles avec l'habitat dans l'enveloppe urbaine.	<u>1. Traduction réglementaire</u> : les activités économiques compatibles avec l'habitat sont autorisées dans les zones UH, l'implantation des commerces de détail et de bureaux est privilégiée dans les centralités et limitée dans les secteurs d'extension urbaine et les secteurs périphériques (cf. partie I.3 Stratégie commerciale).
2. Accompagner la requalification et le renouvellement urbain des espaces économiques existants (règles de construction permettant l'évolution du bâti, analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces économiques ou mixtes).	<u>2 et 3. PADD</u> : orientation visant la requalification des zones d'activités existantes qui le nécessitent et reprise de l'orientation visant à améliorer la dimension environnementale des aménagements (cf. orientation 12, objectif n°2). <u>2 et 3. Traduction réglementaire</u> : prise en compte des capacités de densification des zones d'activités économiques dans le projet ; dispositions du règlement peu contraignantes pour permettre l'évolution du bâti dans les espaces économiques existants (absence de contrainte de stationnements à créer, liberté d'implantation en cœur d'îlot ou en second rang, possibilité de construire sur plusieurs niveaux, etc.), mise en place d'un règlement favorable à la densification (notamment via les articles 2.2.5) et à la bonne performance énergétique et environnementale (articles 2.2.3) en zones UE et 1AUE.
3. Viser une plus grande densité des implantations (mutualisation des équipements, rationalisation du stationnement, implantation sur plusieurs niveaux), favoriser des bâtiments peu consommateur d'énergie et l'usage d'énergies renouvelables ou peu émettrices de gaz à effet de serre.	
4. Garantir le développement des espaces économiques d'intérêt Pays (Traon Bihan, Saint-Éloi / Mescoden / Sant Alar). Permettre des extensions d'espaces économiques existants, voire la création de nouveaux sites dans le respect du compte foncier.	<u>4. PADD</u> : orientation relative aux zones d'intérêt Pays (cf. orientation 1, objectif n°1), définition d'un objectif pour le développement des zones d'activités secondaires visant la réduction du déséquilibre observé entre le nord et le sud du territoire (cf. orientation 1, objectif n°3). <u>4. Traduction réglementaire</u> : classement d'environ 43,40 hectares urbanisables (UE/1AUE/2AUE) sur les zones d'intérêt Pays, extension des zones économiques de Guissény, de Kernilis, du Kerno Parcou à Ploudaniel, de Languene à Plounéour-Brignogan-Plages et création d'une zone économique à Kerlouan (voir tableau

	récapitulatif dans le chapitre « Choix retenus pour établir le projet de PADD »). La consommation d'espace liée aux extensions et à la densification des zones à vocation économique existantes est prise en compte dans le calcul du compte foncier du PLUiH.
5. Pour les zones d'activités créées en extension urbaine, favoriser la qualité urbaine, la qualité des constructions, la qualité paysagère et la qualité environnementale.	<p><u>5. PADD</u> : orientation visant une image qualitative des zones d'activités (cf. orientation 12, objectif n°2).</p> <p><u>5. Traduction réglementaire</u> : préconisations générales pour les zones d'activités dans les OAP sectorielles et définition de principes spécifiques à mettre en œuvre dans les OAP sectorielles pour une bonne prise en compte des paysages et de l'environnement (présentation des enjeux, identification des linéaires bocager à préserver et de lisières plantées / espaces verts linéaires à créer, identification des entrées de ville à requalifier, identification des cônes de vue à préserver, etc.).</p>
II.3 Agriculture dans le territoire	
1. Favoriser le maintien et la création des outils de transformation de la production agricole, voire leur agrandissement et leur modernisation. Autoriser l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, y compris à des fins de diversification de l'activité agricole.	<p><u>1. PADD</u> : orientations visant à soutenir l'activité agricole (cf. orientation 2) et visant à relever le défi de la transition énergétique (cf. orientation 3, objectif n°3).</p> <p><u>1. Traduction réglementaire</u> : le règlement écrit de la zone A permet le maintien et la création des outils de transformation de la production agricole, dans le respect de la Loi littoral. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve du principe de non-concurrence avec l'usage agricole (cf. article A₂₀₂₃ 1.2.2 du règlement écrit).</p>
2. Préserver à long terme les terres agricoles : urbanisation compacte en respectant des objectifs de renouvellement urbain et de densité, enveloppe de consommation foncière maximum, respect de la loi littoral pour l'implantation des bâtiments agricoles, pérennité à 20 ans de l'activité agricole dans la zone A.	<p><u>2. PADD</u> : orientation visant à offrir une lisibilité à long terme aux agriculteurs (cf. orientation 2, objectif n°1).</p> <p><u>2. Traduction réglementaire</u> : resserrement de l'urbanisation autour des centralités, avec des objectifs de densité et de renouvellement plus élevés que ceux du SCoT ; consommation foncière réduite par rapport au compte foncier (consommation limitée à environ 80 % du compte foncier, soit 164,60 hectares, dont 27,70 hectares consommés depuis l'approbation du SCoT) ; rappel des dispositions de la Loi littoral dans le règlement écrit pour l'implantation des bâtiments agricoles (cf. article A₂₀₂₃ 1.1 du règlement écrit) ; classement des zones A en « A₂₀₂₃ » pour garantir une pérennité à 20 ans de l'activité agricole dans la zone A.</p>
3. Limiter la présence future de tiers dans l'espace agricole : encadrer la construction de logements de fonction (à condition notamment d'être à proximité immédiate des bâtiments existants et avec un maximum de 2 logements de fonction par exploitation). Encadrer l'extension des habitations existantes, sans création de nouveaux logements.	<p><u>3. PADD</u> : objectif de limiter les tiers dans le milieu rural (cf. orientation 2, objectif n°2).</p> <p><u>3. Traduction réglementaire</u> : le règlement écrit encadre la création de logement de fonction avec des conditions plus stricts que le SCoT pour éviter à long terme le mitage de l'espace agricole (un seul logement autorisé). L'extension des habitations existantes est encadrée, sur la base de la doctrine de la CDPENAF (cf. article A₂₀₂₃ 1.1 du règlement écrit). Le règlement écrit précise que</p>

	« l'opération projetée n'entraîne pas la création d'un logement supplémentaire ».
4. Encadrer les changements de destination (aux conditions notamment de ne pas nuire à l'activité agricole, de ne pas concerner des ruines, d'avoir la capacité à réaliser un assainissement individuel, de présenter un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural, et d'être situés à plus de 200 m d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans).	<p><u>4. PADD</u> : objectif de limiter les tiers dans le milieu rural (cf. orientation 2, objectif n°2).</p> <p><u>4. Traduction réglementaire</u> : l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination réalisé par les communes reprend les critères fixés par le SCoT (159 bâtiments identifiés). Le règlement écrit indique notamment que le changement de destination est autorisé sous réserve d'être situé à plus de 200 mètres d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans. Il rappelle également que le changement de destination est autorisé sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS. L'inventaire produit dans le PLUiH a donc une valeur « indicative ».</p>
5. Permettre le changement de destination s'il est lié à des activités de diversification de l'activité agricole. La création d'un hébergement (gîtes, accueil à la ferme...) par changement de destination n'est possible qu'en lien avec une activité agricole.	<p><u>5. PADD</u> : objectif d'accompagner la diversification des activités agricoles (cf. orientation 2, objectif n°3).</p> <p><u>5. Traduction réglementaire</u> : le règlement écrit autorise la pratique du camping à la ferme (cf. article A₂₀₂₃ 1.2 du règlement écrit). Il est précisé qu'un gîte (ou une chambre d'hôtes) appartient à la sous-destination « habitation », dès lors qu'il est intégré à l'habitation, qu'il reste limité à cinq chambres maximums et que l'accueil est effectué par l'habitant.</p>
6. Autoriser l'installation d'activité économique autre qu'agricole : permettre les changements de destination visant l'installation d'autres activités économiques compatibles avec l'environnement existant.	<p><u>6. PADD</u> : objectif d'encadrer les activités économiques isolées dans le milieu rural (cf. orientation 2, objectif n°2).</p> <p><u>6. Traduction réglementaire</u> : le règlement écrit n'autorise pas l'installation de nouvelles activités économiques isolées dans le milieu rural.</p>
II.4 Fonction économique de l'espace maritime et littoral	
1. Permettre le développement des activités économiques nécessitant un accès à la mer, notamment des sites de La Grève à Guissény et de Languene à Plounéour-Brignogan-Plages.	<p><u>1. PADD</u> : orientation visant à mener une politique ambitieuse sur la frange littorale (cf. orientation 1, objectif n°3).</p> <p><u>1. Traduction réglementaire</u> : la zone de Languene fait l'objet d'un zonage à destination économique, avec 1,15 hectare d'extension envisagé (classement en 2AUE). La CLCL n'a pas retenu le secteur de la Grève, situé à proximité d'équipements scolaires et sportifs, sur lequel il est envisagé un projet de renaturation.</p>
2. Améliorer les conditions d'accès aux quais et aux cales, favoriser la présence d'infrastructures et équipements nécessaires au bon fonctionnement des activités maritimes : ports, cales, quais, pontons, digues, terre-pleins, zone de stockage et de travail, pompes.	<p><u>2. PADD</u> : orientation visant à assurer le maintien, la réhabilitation et l'entretien des équipements d'accès ou de protection à la mer (cf. orientation 11, objectif n°1).</p> <p><u>2. Traduction réglementaire</u> : repérage des secteurs liés au bon fonctionnement des activités maritimes au plan de zonage (zones Np et Nport).</p>
3. Organiser l'accueil de la plaisance : prévoir le développement des sites de mouillage à partir des groupements de bateaux les plus importants afin	<u>3. PADD</u> : orientation visant à conforter les sites destinés aux activités balnéaires et à la plaisance (cf. orientation 1, objectif n°3).

d'optimiser les services existants et réduire les impacts sur l'environnement.	<u>3. Traduction réglementaire</u> : les sites de mouillage au plan de zonage sont classés en zone Nm, qui autorise les installations et ouvrages qui correspondent à la vocation du DPM.
II.5 Tourisme	
1. Favoriser la découverte des différents paysages du Pays de Brest : valoriser les sentiers de grandes et petites randonnées, améliorer l'identification des véloroutes et permettre la création de nouvelle véloroutes.	<p><u>1. PADD</u> : objectif d'affirmer le tourisme comme pilier actuel et futur de l'économie (cf. orientation 3, objectif n°1).</p> <p><u>1. Traduction réglementaire</u> : identification au plan de zonage des sentiers GR, PDIPR et vélo routes au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme, emplacements réservés pour la création de déplacements doux.</p>
2. Permettre l'amélioration du stationnement et de l'accessibilité de l'ensemble des sites touristiques, notamment pour le village de Ménéham (Kerlouan)	<p><u>2. PADD</u> : objectif de mettre en valeur les sites emblématiques de la CLCL, dont le site de Ménéham.</p> <p><u>2. Traduction réglementaire</u> : identification au plan de zonage d'emplacements réservés pour assurer le stationnement à proximité de certains sites touristiques. A noter qu'un parking a été créé en 2021 à proximité du village de Ménéham avec accès PMR réalisé jusqu'au site.</p>
3. Permettre la diversification et la montée en gamme de l'offre d'hébergement touristique : rénovation et requalification de l'offre d'hôtellerie existante, localisation à proximité des centres pour la construction neuve, améliorer l'offre de campings (dans le respect de la loi littoral), organiser l'accueil des camping-cars, permettre l'hébergement atypique (exemple : cabane dans les arbres, chambre bulle, yourtes, etc.).	<p><u>3. PADD</u> : objectif de renforcer l'offre d'hébergements touristiques, dont l'hébergement insolite (cf. orientation 3, objectif n°1).</p> <p><u>3. Traduction réglementaire</u> : lorsqu'ils ne sont pas situés en zone urbaine, les campings, les aires de camping-cars et les hôtels existants sont classés en zone NI afin de conforter leur vocation et permettre leur évolution dans le respect de la Loi littoral le cas échéant (cf. articles NI 1.1 et NI 1.2.2 du règlement écrit). Un projet d'hébergement atypique est connu sur la commune de Ploudaniel, situé en continuité du bourg. Le secteur est classé en zone NI pour permettre la mise en œuvre du projet tout en assurant la bonne prise en compte de la qualité paysagère du site et le maintien du caractère naturel et forestier de la zone.</p>
III.1 Utilisation du foncier	
1. Prévoir 30 % de la production de logements en renouvellement urbain, avec un minimum de 25 %.	1. cf. I.2 Offre de logements
2. Respecter pour les extensions urbaines : 18 logements par hectare minimum en moyenne à l'échelle de l'EPCI, avec un seuil minimum de 15 logements par hectare en moyenne à l'échelle communale.	<p><u>2. PADD</u> : reprise de l'objectif avec une orientation plus ambitieuse pour le pôle structurant et les pôles d'appui (cf. orientation 7, objectif n°2).</p> <p><u>2. Traduction réglementaire</u> : la programmation fixée sur les sites dans les OAP sectorielles respecte le seuil de 15 logements par hectare en moyenne à l'échelle communale (cf. échéanciers prévisionnels). La densité brute moyenne atteinte au niveau de la CLCL est de 21 logements/hectare pour les zones d'extensions urbaines.</p>

<p>3. Privilégier le développement des espaces « d'intérêt Pays », avec un potentiel de consommation alloué de 32 hectares sur la CLCL.</p>	<p><u>3. PADD</u> : objectif visant le renforcement des zones d'intérêt Pays (cf. orientation 1, objectif n°1).</p> <p><u>3. Traduction réglementaire</u> : le PLUiH classe environ 30,10 hectares urbanisables sur les zones d'intérêt Pays pour un total urbanisable des zones à vocation économique d'environ 43,40 hectares.</p>
<p>4. Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales, sur la base des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés listés dans le SCoT.</p>	<p><u>4. Traduction réglementaire</u> : les secteurs listés dans le DOO sont classés en zone UH au plan de zonage. Seules les agglomérations font l'objet d'extensions. Les 4 secteurs déjà urbanisés listés dans le SCoT sont classés en zone « UHd-sdu ».</p>
<p>5. Organiser le développement des zones à urbaniser de façon à ne pas dépasser le compte foncier de 205 hectares sur la CLCL, à partir de l'entrée en vigueur du SCoT.</p> <p>L'annulation partielle du SCoT a pour effet de remettre en vigueur les objectifs de réduction de la consommation foncière du SCoT de 2011, soit un objectif de réduction de 25 % en matière d'habitat.</p>	<p><u>5. PADD</u> : à la suite de l'annulation partielle du SCoT du Pays de Brest, l'orientation suivante a été retenue « <i>En limitant la consommation d'espace à une enveloppe maximale de 135 hectares pour la période d'application du PLUiH fixée à 20 ans (pour l'habitat, l'économie, les équipements, les infrastructures...)</i> ».</p> <p><u>5. Traduction réglementaire</u> : La baisse de la consommation en matière d'habitat est évaluée à 45 %. cf. chapitre « Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain ».</p>
<p>III.2 Trame verte et bleue</p>	
<p>1. Préserver les espaces remarquables au sens de la loi Littoral.</p>	<p><u>1. PADD</u> : objectif visant à protéger les milieux à fort potentiel écologique (cf. orientation 10, objectif n°1).</p> <p><u>1. Traduction réglementaire</u> : les espaces remarquables font l'objet d'un classement en zone NS, zone naturelle à protéger au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme.</p>
<p>2. Préserver les réservoirs de biodiversité : protéger strictement les réservoirs de biodiversité majeur, éviter les aménagements susceptibles de porter atteinte aux réservoirs de biodiversité ordinaire, protéger les milieux marins remarquables, protéger les zones humides et les cours d'eau, préserver les massifs forestiers et les principaux boisements.</p>	<p><u>2. PADD</u> : reprise des orientations visant à préserver les réservoirs de biodiversité et à protéger et restaurer les corridors écologiques (cf. orientation 10, objectifs n°1 et n°2).</p> <p><u>2. Traduction réglementaire</u> : outre les espaces NS, les sites inventoriés ou protégés (ZNIEFF de type 1 et 2, Espaces Naturels Sensibles, sites classés et inscrits, sites Natura 2000) sont classés en zone N où les possibilités de constructions sont limitées et strictement encadrées (cf. articles N 1.1 et N 1.2.2 du règlement écrit). Les réservoirs de biodiversité ordinaires sont classés en zone N ou A et sont figurés sur le plan de zonage thématique TVB. Dans ces espaces, les projets doivent être compatibles avec les recommandations formulées dans l'OAP thématique TVB. Les zones humides et les cours d'eau sont figurés sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions réglementaires (cf. chapitre 3 des dispositions générales du règlement écrit, point n°1). Les principaux boisements font l'objet d'un classement en EBC ou en zone Nf lorsqu'ils sont couverts par un plan de gestion avec programme de coupes et de travaux (hormis sur les communes littorales où les boisements</p>

	d'intérêt paysager ou environnemental sont systématiquement classés en EBC au titre de l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme).
3. Garantir la fonctionnalité des corridors écologiques : préserver des espaces de perméabilité favorables aux connexions écologiques, rétablir les connexions écologiques (actions de plantation bocagère, de restauration des milieux naturels ou de création de liaisons vertes), ménager des zones de moindre pollution lumineuse, préserver une armature verte urbaine.	<p><u>3. PADD</u> : orientations visant à protéger et restaurer les corridors écologiques et à promouvoir la nature en ville (cf. orientation 10, objectifs n°2 et n°3).</p> <p><u>3. Traduction réglementaire</u> : les éléments naturels jouant un rôle de corridor écologique sont protégés par le règlement écrit et sont figurés sur le plan de zonage (haies, talus, boisements, cours d'eau, zones humides). Le plan de zonage thématique identifie les secteurs concernés par la trame noire. L'OAP thématique trame verte et bleue formule des recommandations pour chaque type de sous-trame, dont la trame noire. Les OAP sectorielles prévoient le renforcement de la structure bocagère ou la création de haies dans les centres et à leur périphérie et précisent les enjeux environnementaux à prendre en compte pour chaque site.</p>
III.3 Exploitation durable des ressources	
1. Viser la protection du maillage bocager et des cours d'eau, ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales.	<p><u>1. cf. III-2 Trame verte et bleue</u></p> <p><u>1. PADD</u> : objectif visant à engager une démarche de gestion des eaux pluviales (cf. orientation 11, objectif n°1).</p> <p><u>1. Traduction réglementaire</u> : les préconisations générales des OAP sectorielles comportent un chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales. Le règlement écrit comporte un article intitulé « Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement » (cf. articles 2.3.4) et un article intitulé « Eaux pluviales » (cf. articles 3.2.3) qui ont vocation à assurer une meilleure gestion des eaux pluviales.</p>
2. Protéger les captages afin de garantir l'approvisionnement en eau potable.	<p><u>2. PADD</u> : objectif de garantir la protection et l'alimentation de la ressource en eau potable (cf. orientation 11, objectif n°2).</p> <p><u>2. Traduction réglementaire</u> : les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable sont figurés sur le plan de zonage thématique. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles de l'arrêté correspondant et figurant en annexe du PLUiH, dans la partie Servitudes d'Utilité Publique.</p>
3. Poursuivre l'amélioration des systèmes d'assainissement. L'implantation de nouvelles constructions et l'ouverture de zones à l'urbanisation sont conditionnées, dans les zones d'assainissement collectif, à la capacité des réseaux et de la station d'épuration à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution.	<p><u>3. PADD</u> : objectif d'optimiser le fonctionnement des systèmes d'assainissement individuels et collectifs (cf. orientation 11, objectif n°2).</p> <p><u>3. Traduction réglementaire</u> : un schéma directeur de gestion des eaux usées est en cours d'élaboration. Le projet est calibré au regard de la capacité d'accueil des différentes stations. Un risque de saturation est constaté à Plounéour-Brignogan-Plages : les zones à urbaniser concernées par l'assainissement collectif sont classées en zone 2AU. Dans l'ensemble des communes disposants</p>

	de l'assainissement collectif, le choix de localisation des zones à urbaniser a pris en compte le critère du raccordement.
4. Préserver de toute urbanisation nouvelle les abords des carrières en exploitation, en tenant compte de leur extension possible.	<u>4. Traduction réglementaire</u> : les carrières existantes sur la CLCL font l'objet d'un classement en zone Nc qui autorise l'ouverture, l'extension et l'exploitation des carrières. Elles sont isolées dans le milieu rural, sans possibilité de création d'habitation nouvelle à proximité.
5. Permettre le maintien du réseau de gestion des déchets, voire leur renforcement par l'extension des sites existants ou l'aménagement de nouveaux sites.	<u>5. PADD</u> : objectif de poursuivre et améliorer les politiques de gestion des déchets (cf. orientation 11, objectif n°4). <u>5. Traduction réglementaire</u> : les déchetteries présentes sur le territoire, à Lanveur (Plounéour-Brignogan-Plages) et à Gouerven (Lesneven) sont respectivement classées en zone As et UEc. Elles autorisent l'accueil de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». A Plounéour-Brignogan-Plages, au titre de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, seule l'extension des constructions existantes est permise. Aucun nouveau site n'est envisagé. Le règlement écrit intègre un chapitre relatif à la gestion des déchets (cf. articles 3.2.5) avec notamment une règle de validation du mode de collecte dans les opérations d'ensemble par l'organisme en charge de la collecte et du traitement des déchets.
6. Encourager l'implantation de filières de production locales d'énergies renouvelables et le déploiement de réseaux de chaleur.	<u>6. PADD</u> : objectif de relever le défi de la transition énergétique et écologique (cf. orientation 3, objectif n°3). <u>6. Traduction réglementaire</u> : le règlement écrit précise, pour les zones agricoles et les zones naturelles, que « les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve du respect des réglementations en vigueur spécifiques et de faire l'objet d'une insertion soignée. Le principe de non-concurrence avec l'usage agricole devra prévaloir pour le développement des centrales solaires au sol ». Il est également autorisé sous conditions les projets de méthanisation agricole ou industrielle dans la zone agricole (cf. article A2023 1.2.2). Le règlement n'est pas contraignant pour le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables et le déploiement de réseaux de chaleur dans les zones urbaines (autorisation d'implantation des ICPE nécessaires à la commodité des habitants).
III.4 Vulnérabilité du territoire	
1. Préciser le risque d'inondation, en compatibilité avec le PGRI Loire-Bretagne, le SDAGE et les SAGE locaux.	<u>1. PADD</u> : objectif de protéger les personnes et les biens face aux risques (cf. orientation 11, objectif n°1). <u>1. Traduction réglementaire</u> : le projet planifie l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte des secteurs soumis à risque d'inondation. Des dispositions permettant de les préserver de toute

	urbanisation nouvelle, en compatibilité avec le PGRI, sont transposées dans le règlement écrit (cf. submersion marine).
2. Tendre vers une maîtrise des débits et de la concentration des écoulements des eaux pluviales dans les projets d'aménagement. Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le ralentissement des écoulements.	<u>2. cf. III.3 Exploitation durable des ressources</u>
3. Préciser le risque de submersion marine, en compatibilité avec le PGRI Loire-Bretagne. Intégrer les dispositions du PPRSM.	<p><u>3. PADD</u> : objectif de limiter les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles (cf. orientation 11, objectif n°1).</p> <p><u>3. Traduction réglementaire</u> : le règlement écrit comporte en annexe le guide d'application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, applicable dans les secteurs présentant un risque d'inondation par submersion marine. Le plan de zonage thématique identifie les zones soumises à ce risque. Dans ces zones, le règlement écrit limite fortement les possibilités d'urbanisation : dans les zones d'aléas fort, moyen et lié au changement climatique, les nouvelles constructions à destination d' « habitation » sont interdites (cf. chapitre 3, point n°2 des dispositions générales du règlement écrit). Pour les zones urbaines concernées par ce risque, un sous-zonage spécifique a été créé (zone UHds) avec des possibilités d'urbanisation restreintes (cf. article UH 1.1 du règlement écrit). Le périmètre du PPRSM ainsi que les dispositions applicables figurent en annexe du PLUiH, dans la partie Servitudes d'Utilité Publique.</p>
4. Concourir à limiter l'exposition aux risques technologiques.	<p><u>4. PADD</u> : objectif de protéger les personnes et les biens face aux risques (cf. orientation 11, objectif n°1).</p> <p><u>4. Traduction réglementaire</u> : le règlement écrit encadre l'installation de nouvelles ICPE dans les zones urbaines. Seules celles qui correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone, par exemple les réseaux de chaleur, sont admises. Le règlement fixe la règle d'une implantation d'ICPE à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser (ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE) dans le milieu rural.</p>
5. Prévenir les risques de mouvements de terrain.	<p><u>5. PADD</u> : objectif de protéger les personnes et les biens face aux risques (cf. orientation 11, objectif n°1).</p> <p><u>5. Traduction réglementaire</u> : le plan de zonage thématique localise les risques de mouvement de terrain. Le règlement écrit rappelle qu'en l'absence de mesure adaptée au niveau des cavités souterraines identifiées, la réalisation de constructions dans ces secteurs présente un risque pour les biens et personnes (cf. chapitre 3, point n°4 des dispositions générales du règlement écrit).</p>
6. Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air. Respecter le règlement des plans d'exposition au bruit ou des infrastructures de transports	<u>6. Traduction réglementaire</u> : Le projet s'organise sur un principe de concentration de l'habitat nouveau au niveau des agglomérations existantes pour limiter les

<p>terrestres classées (classement sonore du Finistère).</p>	<p>déplacements automobiles et vise la poursuite du développement des modes actifs.</p> <p>Les cartes de bruit stratégiques des grandes infrastructures et celles du classement sonore des infrastructures de transport terrestre sont reprises sur le plan de zonage. Les arrêtés relatifs à ces classements sont annexés au PLUiH. Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Brest-Bretagne est également reporté au plan de zonage et est annexé au PLUiH. Aucune zone à urbaniser n'est intégrée dans ces périmètres.</p>
--	--

SRADDET : principales règles applicables aux documents d'urbanisme (fascicule)	Compatibilité du PLUiH : orientations du PADD et traduction réglementaire
<p>Extrait du fascicule :</p> <p><i>Ces règles ne sont pas directement opposables aux plans locaux d'urbanisme ou documents en tenant lieu, dans le cas de l'existence d'un SCOT exécutoire. Il revient aux SCOT, à leur révision, de se mettre en compatibilité avec les règles du SRADDET et de les décliner par leurs objectifs et orientations spécifiques à destination des plans locaux. Les plans locaux seront donc bien quant à eux mis en compatibilité avec le SCOT révisé, et non dans un rapport d'opposabilité directe avec le SRADDET. Pour autant dans le cadre de la démarche d'engagement Breizh Cop, il est possible pour les plans locaux d'urbanisme, lors de leur révision, de respecter les règles du SRADDET de manière volontariste, sans attendre la mise en compatibilité du SCOT avec le schéma régional.</i></p>	
<p>1. Vitalité commerciale des centralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Déterminer les activités et la surface de vente maximale des équipements commerciaux et les conditions d'implantation de manière à privilégier l'implantation des commerces dans les secteurs des centres-villes, centres de quartier et centre-bourgs. • Limiter le développement des commerces de proximité dans les zones périphériques. 	<p>Cf. analyse de la compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, chapitre « I.3 Stratégie commerciale ».</p>
<p>2. Production de logements locatifs abordables et mixité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscrire un objectif de production de logements locatifs abordables permettant d'afficher la contribution du territoire, la plus forte possible, à l'objectif régional d'atteindre 30 % de logements abordables sur le nombre total de logements en Bretagne. • Fixer des objectifs différenciés en fonction des polarités de leur armature territoriale. • Définir un objectif de réhabilitation du parc locatif abordable. 	<p>Objectif de production de logements sociaux pour le pôle structurant pour atteindre un taux de 10 % minimum dans le parc des résidences principales. Cet objectif est traduit dans la programmation des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.</p> <p>Objectifs de production pour les pôles d'appui pour augmenter la part des logements sociaux à Ploudaniel (objectif fixé à 5%) et à Plouider (objectif fixé à 3%) et pour maintenir les taux à Guissény, Kerlouan, Kernilis et Plouneour-Brignogan-Plages. Ces objectifs sont traduits dans la programmation des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.</p> <p>Programme d'orientations et d'actions (Action 4.7) : « Faciliter la réhabilitation du parc locatif HLM et communal ». La CLCL ambitionne de financer la réhabilitation de 35 à 50 logements sur la durée du POA, pour un coût prévisionnel de 250 000 €.</p>
<p>3. Développement des polarités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir des objectifs d'accueil de population et d'activités garantissant le développement du poids démographique de leurs polarités principales et intermédiaires. 	<p>Le projet prévoit 44,5 % de la production de logements sur le pôle structurant (représentant 38,1 % de la population de la CLCL). Cet objectif est traduit dans la répartition des logements à produire par commune (cf. échéanciers prévisionnels).</p>
<p>4. Identité paysagère du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir les objectifs de préservation et de développement de cette identité de manière à garantir la bonne insertion 	<p>Cf. analyse de la compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, chapitre « I.5 Identité paysagère ».</p>

<p>des projets d'aménagement dans leur contexte.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Déterminer les objectifs de qualité paysagère des principales entrées de ville du territoire. 	
<p>5. Itinéraires et sites touristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier les principaux itinéraires et sites touristiques liés au patrimoine bâti ou naturel. • Préserver les espaces naturels soumis à une forte fréquentation en encadrant les capacités d'accueil touristique. 	<p>Identification au plan de zonage des sentiers GR, PDIPR et véloroutes au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme, identification d'emplacements réservés pour la création de déplacements doux.</p> <p>Identification au plan de zonage d'emplacements réservés pour assurer le stationnement à proximité de certains sites touristiques, notamment du village de Ménéham.</p>
<p>6. Habitat des actifs du tourisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analyser la capacité du territoire à loger et héberger les travailleurs dans le domaine du tourisme. • Déterminer les secteurs concernés et prévoient les mesures permettant de garantir et développer une offre abordable à proximité des lieux de travail. 	<p>Une étude (action du PLH) sera prochainement réalisée pour identifier les besoins en logement pour les saisonniers dans leur diversité (saisonniers agricoles, saisonniers des structures touristiques...) et les structures existantes capables de les loger.</p>
<p>7. Protection des terres agricoles et secteurs prioritaires de renaturation agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer la protection des terres agricoles et limiter l'artificialisation des sols : trajectoire générale retenant le principe d'une réduction globale de la consommation de 50 % d'ici 2030 par rapport au niveau d'artificialisation des dix dernières années, par habitant, de 75 % d'ici 2035 et de 100 % à l'horizon 2040 : mise en œuvre des règles au moment de la révision des SCOT. SCOT dont les règles et orientations modifiées ne seront-elles-mêmes traduites dans les PLUI et PLU qu'à la révision de ces derniers (orientation présentée dans le document « Objectifs » du SRADDET). • Fixer une densité brute minimale de logements à l'hectare, déclinée en fonction de l'armature territoriale (densité minimale nette de 20 logements à l'hectare : orientation présentée dans le document « Objectifs » du SRADDET). 	<p>Le projet est plus ambitieux que les orientations fixées par le SCoT du Pays de Brest (cf. analyse de la compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest, chapitre « II.3 Agriculture dans le territoire »). Le PLUiH classe les zones agricoles en « A₂₀₂₃ » pour garantir une pérennité à 20 ans de l'activité agricole dans la zone A.</p> <p>La densité brute moyenne atteinte au niveau de la CLCL est de 21 logements/hectare, soit une densité nette estimée à environ 28 logements/hectare.</p>
<p>8. Préserver et reconquérir la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier les continuités écologiques sur leur territoire, en cohérence avec les six sous-trames (landes/pelouses/tourbières ; bocage ; cours d'eau ; zones humides ; littoral ; 	<p>Cf. analyse de la compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest, chapitre « III.2 Trame verte et bleue ».</p>

<p>forêts), et les Grands Ensembles de Perméabilité bretons.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer les préconisations et recommandations visant à les préserver et procéder à leur remise en bon état. <p>9. Préserver et reconquérir la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir les mesures nécessaires à la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. • Intégrer, notamment pour les milieux urbains, la végétalisation du tissu urbanisé, la limitation de l'imperméabilisation, la lutte contre la pollution lumineuse (notion de "trame noire"). <p>10. Espaces boisés et de reboisement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir un objectif de préservation des espaces boisés et de reboisement. 	
<p>11. Projets de développement, ressource en eau et capacités de traitement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proportionner les projets de développement à la ressource en eau potable, aux capacités existantes ou programmées de traitement des effluents par l'assainissement et aux capacités épuratoires du milieu, en incluant les périodes de pic. 	<p>Le projet prévoit l'accueil d'environ 2 580 habitants. Dans l'hypothèse d'une atteinte de l'objectif d'une consommation journalière domestique de 90L/habitants fixé par le SDAEP, la consommation supplémentaire induite par le projet est d'environ 84 753 m³ par an (soit une hausse de 6,2 % par rapport aux volumes consommés en 2020). La CLCL assure la compétence eau potable sur l'ensemble du territoire depuis le 1er janvier 2020. Les dernières données disponibles (rapport annuel 2020) témoignent d'une augmentation globale des volumes importés due à une baisse de l'eau potable issue des captages et à une augmentation de la consommation des usagers. En 2020, le territoire communautaire a importé 58 % du volume mis en distribution. La satisfaction des besoins futurs ne pourra donc se faire que sur la base de l'augmentation des importations depuis les bassins voisins et/ou d'actions spécifiques destinées à réduire les consommations.</p> <p>Un schéma directeur de gestion des eaux usées est en cours d'élaboration. Le projet est calibré au regard de la capacité d'accueil des différentes stations. Un risque de saturation est constaté à Plounéour-Brignogan-Plages : les zones à urbaniser concernées par l'assainissement collectif sont classées en 2AU dans l'attente de la mise en œuvre d'un nouvel aménagement. Dans l'ensemble des communes disposants de l'assainissement collectif, le choix de localisation des zones à urbaniser a pris en compte le critère du raccordement.</p>
<p>12. Activités maritimes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les espaces nécessaires à l'adaptation au changement climatique et à l'érosion du trait de côte. 	<p>Le projet planifie l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte des secteurs soumis à risque d'inondation.</p> <p>Les secteurs liés au bon fonctionnement des activités maritimes sont répertoriés au plan de zonage (zones Np et</p>

	Nport) : ports, cales, quais, pontons, digues, terre-pleins, zone de stockage et de travail, pompages.
13. Déchets et économie circulaire : <ul style="list-style-type: none"> Préserver la destination des emplacements fonciers des installations existantes de traitement de déchets. 	Les déchetteries présentes sur le territoire, à Lanveur (Plounéour-Brignogan-Plages) et à Gouerven (Lesneven) sont identifiées au plan de zonage. Aucun nouveau site n'est envisagé.
14. Secteurs de production d'énergie renouvelable : <ul style="list-style-type: none"> Identifier et spatialiser les secteurs potentiels de développement des énergies renouvelables permettant de contribuer à l'autonomie énergétique locale et régionale. 	Un projet de centrale photovoltaïque est connu sur la commune du Folgoët. Le site concerné est classé en zone N. Le règlement du PLUiH précise, pour les zones agricoles et les zones naturelles, que « les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve du respect des réglementations en vigueur spécifiques et de faire l'objet d'une insertion soignée. Le principe de non-concurrence avec l'usage agricole devra prévaloir pour le développement des centrales solaires au sol ». Il est également autorisé sous conditions les projets de méthanisation agricole ou industrielle dans la zone agricole (cf. article A2023 1.2.2). Le règlement n'est pas contraignant pour le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables et le déploiement de réseaux de chaleur dans les zones urbaines (autorisation d'implantation des ICPE nécessaires à la commodité des habitants).
15. Performance énergétique des nouveaux bâtiments : <ul style="list-style-type: none"> Déterminer des secteurs dans lesquels sont imposés des objectifs de performances énergétique et environnementale renforcées. 	Depuis le 1er janvier 2022, les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif sont soumis à la RE2020. Les autres destinations de constructions seront peu à peu concernées par cette nouvelle réglementation. Le règlement du PLUiH vise dans les zones urbaines du territoire à soutenir les démarches exemplaires en matière de performance énergétique des constructions (articles 2.2.3 du règlement). En outre, le POA prévoit une action pour améliorer le confort du parc existant (cf. orientation n°3.4 du POA) et une action pour « Inciter à la réalisation de diagnostics énergétiques pour le parc privé » (cf. orientation n°3.5 du POA).
16. Réhabilitation thermique <ul style="list-style-type: none"> Définir des objectifs de réhabilitation thermique des parcs publics et privés du secteur tertiaire et du logement. 	La CLCL a produit en 2022 un diagnostic des déperditions thermiques sur l'ensemble du territoire, par une étude de thermographie aérienne par infrarouge. Le but de cette action : mettre en valeur la déperdition thermique des bâtiments afin de sensibiliser la population ainsi que les maîtres d'ouvrages publics et privés afin de les inciter à engager des travaux d'isolation. Programme d'orientations et d'actions (Action 3.4) : « Continuer d'apporter des aides financières à la réhabilitation dans le cadre d'un dispositif contractualisé » (coût prévisionnel : 95 000 €/an). Programme d'orientations et d'actions (Action 3.5) : « Inciter à la réalisation de diagnostics énergétiques pour le parc privé » (coût prévisionnel : 90 000 €).

	Programme d'orientations et d'actions (Action 4.7) : « Faciliter la réhabilitation du parc locatif HLM et communal » (coût prévisionnel : 250 000 €).
<p>17. Mesures d'adaptation au changement climatique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Déterminer les mesures d'adaptation nécessaires pour faire face au changement climatique et visant à augmenter la résilience du territoire, notamment pour faire face aux inondations ou rendre la forte chaleur plus supportable dans les surfaces urbanisées. 	<p>Risque d'inondation : Cf. analyse de la compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest, chapitre « III.4 Vulnérabilité du territoire ».</p> <p>L'OAP thématique trame verte et bleue liste des préconisations favorables à l'adaptation des milieux urbanisés par rapport aux fortes chaleurs (cf. chapitre « nature en ville »).</p> <p>Les OAP sectorielles fixent des principes favorables à la conception bioclimatique, à la réduction des surfaces minéralisées, à la présence d'espaces verts et d'eau ... Les secteurs de renouvellement urbain visent notamment à « préserver une part d'espaces végétalisés au sol afin d'assurer la gestion des eaux pluviales et le rafraîchissement urbain ».</p>
<p>18. Projection d'élévation du niveau de la mer :</p> <ul style="list-style-type: none"> Intégrer les projections à l'horizon 2100 d'élévation du niveau de la mer et des autres aléas climatiques sur leur territoire pour déterminer les secteurs constructibles. 	<p>Le plan de zonage thématique identifie les zones soumises à risque d'inondation par submersion marine. Dans ces zones, le règlement écrit limite fortement les possibilités d'urbanisation. Le plan de zonage thématique affiche les différents aléas connus sur le territoire.</p>
<p>19. Intégration des mobilités aux projets d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Définir et prévoir l'aménagement ou la création d'itinéraires sécurisés et continus de voies destinées aux vélos et à tous les modes actifs, qu'il s'agisse de voies partagées ou exclusives, reliant entre eux les pôles d'attractivité existants ou en projet. 	<p>La CLCL fait du développement de la pratique du vélo un des objectifs prioritaires en matière de mobilité. Afin de réfléchir à ces questions, un schéma d'aménagement vélo est en cours d'élaboration depuis mai 2020. Il sera intégré au PLUiH dès sa validation.</p>
<p>20. Développement des aires de covoiturage :</p> <ul style="list-style-type: none"> Estimer les besoins de création d'aires de covoiturage sur l'ensemble du territoire, dans les zones rurales et urbaines. 	<p>Le projet prévoit le resserrement de l'urbanisation autour des communes qui possèdent les aires de covoiturage officielles de la CLCL. A noter que l'aire de covoiturage de Saint Eloi fait l'objet d'une extension dans le cadre de l'aménagement de la ZAE. Des aires de covoiturage sont en projet dans les centralités de plusieurs communes de la CLCL. Deux nouveaux secteurs sont également envisagés à Ploudaniel à Kerfelgar et l'Auberge neuve.</p>

PCAET : principales actions liées au PLUiH	Compatibilité du PLUiH : orientations du PADD et traduction réglementaire
1. Un habitat moins consommateur en énergie	
1. Mise en œuvre de la plateforme de la rénovation.	1. Programme d'orientations et d'actions (Action 3.3) : « Maintenir un lieu unique pour l'accueil, l'information et l'orientation des ménages et des acteurs de l'habitat ». A noter que le dispositif Tinergie est désormais accessible aux habitants de la CLCL (coût prévisionnel de la PLRH : 50 000 €/an).
2. Faire bénéficier l'ensemble de la population des subventions avec des critères ambitieux.	2. cf dispositifs du POA listés pages précédentes.
3. Sensibiliser la population.	3. Programme d'orientations et d'actions (Action 4.4) : « Soutenir les actions de communication, d'information et de sensibilisation ».
2. Une mobilité sobre et décarbonée	
1. Créer des aires de covoiturage avec des parkings vélos sécurisés et accessible par voie cyclable : les aires de covoiturage seront au maximum multimodal, en lien avec les déplacements vélo et accessible par voie douce.	1. Le projet fixe comme orientation d'inciter au covoiturage par « l'amélioration de l'accès aux aires de covoiturage existantes et en envisageant des emplacements pour l'extension des aires de covoiturage existantes, pour la création de nouvelles aires ou pour la reconnaissance d'aires « non officielles, notamment au nord de l'intercommunalité ». Les aires officielles de covoiturage, à Ploudaniel et au Folgoët, sont classées en zone urbaine dans le PLUiH. Les regroupements informels situés sur le reste du territoire sont également localisés en zone urbaine. Des aires de covoiturage sont en projet dans les centralités de plusieurs communes de la CLCL et sur deux secteurs de Ploudaniel (Kerfelgar et l'Auberge neuve – projets portés par le Département).
2. Créer un pôle d'échanges multimodal à Lesneven.	2. Le projet affiche la volonté de la CLCL de créer une plateforme d'échanges multimodale (PEM) dans le pôle urbain qui organisera le rabattement et le passage d'un mode de transport à un autre (bus, vélo, covoiturage, voiture). Un projet est en cours d'étude pour transformer l'actuelle gare routière en PEM.
3. Développer de nouvelles pistes cyclables adaptées aux trajets domicile/travail, notamment entre les villes satellites/pôles secondaires et le pôle de Lesneven mais aussi en direction des zones d'emplois.	3. Le projet fixe comme orientation de développer un réseau de liaisons douces « utilitaires » entre les communes. La CLCL élabore actuellement un schéma d'aménagement vélo pour déterminer les itinéraires pouvant accueillir des pistes cyclables et les secteurs d'intervention prioritaire. Il sera intégré au PLUiH dès sa validation.
4. Construire des stationnements vélos sécurisés et abrités : les élus souhaitent développer les abris vélo sur les sites stratégiques que peuvent être les zones d'emplois, les collectivités, les équipements publics générant de nombreux flux (écoles, salles des fêtes, salle de sport, ...).	4. Le règlement écrit prévoit dans la zone UH d'imposer la création d'espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux. Dans les autres zones, le règlement écrit indique que le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) -

	doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone.
3. Soutien au développement des énergies renouvelables	
1. Reprise étude sur champ solaire au Folgoët.	1. Le secteur relatif à la ferme photovoltaïque au Folgoët fait l'objet d'un classement en zone N. Le règlement écrit précise qu'il est autorisé dans cette zone la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », incluant ceux destinés à la production d'énergie renouvelable. Cette autorisation est valable sous réserve du respect des réglementations en vigueur spécifiques et de faire l'objet d'une insertion soignée.
2. Inciter à l'installation de solaire sur le neuf.	2. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dans l'ensemble des zones. Le règlement écrit prévoit des dérogations pour faciliter l'installation de solaire dans les projets (articles 2.1.1, 2.2.2 et 2.2.3). La seule contrainte du règlement est un principe de non-concurrence avec l'activité agricole pour le développement des centrales solaires au sol.
3. Travailler sur le développement de la méthanisation.	3. Le règlement écrit autorise la méthanisation dans la zone agricole. Il distingue les projets industriels de méthanisation et ceux nécessaires à l'exploitation agricole (cf. article A2023 1.2.2).
4. Développer la filière bois énergie.	4. Le règlement de la zone UH fixe des conditions favorables au développement des réseaux de chaleur par la possibilité d'implantation d'ICPE nécessaire à la commodité des habitants et par l'objectif d'une augmentation des densités. En outre, l'objectif d'assurer une bonne gestion et de valoriser de la ressource en bois permettra de contribuer au développement des filières bois-énergie.
4. Un territoire résilient aux effets du changement climatique	
1. Maintien et restructuration du bocage.	1. Le PLUiH identifie les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (cf. chapitre 3, point n°1 des dispositions générales du règlement écrit). Des recommandations relatives à la sous-trame bocagère et à la sous-trame nature en ville sont formulées dans l'OAP thématique trame verte et bleue. Enfin, des préconisations sur le bocage sont listées dans les OAP sectorielles.
2. Développer une stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte et de la submersion marine.	2. Le plan de zonage thématique identifie les zones soumises à risque d'inondation par submersion marine. Dans ces zones, le règlement écrit limite fortement les possibilités d'urbanisation.
3. Prévoir dans les contraintes d'urbanisme la gestion des eaux pluviales.	3. Le PADD fixe comme objectif d'engager une démarche de gestion des eaux pluviales (cf. orientation 11, objectif n°1). Les préconisations générales des OAP sectorielles comportent un chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales. Le règlement écrit comporte un article intitulé «

	Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement » (cf. articles 2.3.4) et un article intitulé « Eaux pluviales » (cf. articles 3.2.3) qui visent l'atteinte de cet objectif.
4. Préserver les zones humides.	Les zones humides inventoriées sont figurées sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions réglementaires (cf. chapitre 3 des dispositions générales du règlement écrit, point n°1).

SDAGE : principales orientations liées au PLUiH	Compatibilité du PLUiH : orientations du PADD et traduction réglementaire
1. Repenser les aménagements de cours d'eau.	<p>Le PLUiH assure la préservation de la trame verte et bleue et de ses continuités avec les territoires limitrophes, notamment en préservant les abords des cours d'eau (cf. chapitre 3 des dispositions générales du règlement écrit, point n°1). Les espaces limitrophes des cours d'eau sont principalement classés en zone naturelle dont la surface assure un espace tampon avec les zones agricoles. Les zones humides, indiquées sur le document graphique, constituent également une zone tampon de protection. Aucune zone à urbaniser n'est présente à proximité immédiate des cours d'eau.</p> <p>La préservation d'éléments tels que le bocage, les bosquets, les zones enherbées, les zones humides, les espaces boisés constitue un levier transversal d'une gestion de la ressource en eau, permettant d'agir sur la qualité des eaux, la disponibilité de la ressource en eau et les fonctionnalités des milieux aquatiques. L'OAP thématique TVB comprend un chapitre relatif à la sous-trame aquatique qui liste des recommandations relatives au maintien des éléments naturels contribuant à la fonctionnalité des cours d'eau. A noter également que la maîtrise des eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme est privilégiée dans le PLUiH, notamment par la gestion de l'eau à la parcelle (cf. articles 2.3.4 du règlement écrit). Enfin, le projet limite l'artificialisation des sols qui induit une dégradation des milieux aquatiques.</p>
2. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique.	<p>2. Un schéma directeur de gestion des eaux usées est en cours d'élaboration à l'échelle de la CLCL. Le projet est calibré au regard de la capacité d'accueil des différentes stations. Un risque de saturation est constaté à Plounéour-Brignogan-Plages : les zones à urbaniser concernées par l'assainissement collectif sont classées en 2AU dans l'attente de la mise en œuvre d'un nouvel aménagement. Dans l'ensemble des communes disposants de l'assainissement collectif, le choix de localisation des zones à urbaniser a pris en compte le critère du raccordement.</p> <p>Par ailleurs, afin de maîtriser le développement urbain, les zones « à urbaniser » font l'objet d'un phasage (cf. échéanciers prévisionnels d'ouverture à l'urbanisation) : la moitié des zones à urbaniser du PLUiH devront faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation pour être urbanisées. Enfin, le PLUiH veille au raccord des nouvelles installations au réseau d'assainissement collectif. Si ce dernier n'est pas établi, le règlement oblige à la création d'une installation de traitement autonome des eaux usées suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.</p>

<p>3. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides.</p>	<p>Les arbres situés dans l'espace agricole constituent une « barrière biogéochimique » permettant de freiner, de stocker et de recycler une partie des éléments lessivés ou ruisselés (nitrates, pesticides, phosphore...). En augmentant le temps de transfert de l'eau vers la rivière, les talus plantés permettent aux processus d'épuration de se mettre en place. À ce titre, les linéaires bocagers d'intérêt écologique sont identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « TVB » présentent les mesures de protection et les compensations prévues en interne à la communauté de communes en cas de destruction de linéaires bocagers.</p>
<p>4. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau.</p>	<p>Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable sont figurés sur le plan de zonage thématique. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles de l'arrêté correspondant et figurant en annexe du PLUiH, dans la partie Servitudes d'Utilité Publique.</p>
<p>5. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable.</p>	<p>En compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest, le PLUiH fixe comme règle d'imposer le stockage et l'utilisation des eaux pluviales pour les bâtiments d'une surface de vente supérieure à 1000 m² (cf. articles 2.2.3 du règlement écrit). Cette règle vise à notamment à économiser l'eau dans les réseaux d'eau potable.</p>
<p>6. Préserver et restaurer les zones humides.</p>	<p>Les zones humides inventoriées sont figurées sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions réglementaires (cf. chapitre 3 des dispositions générales du règlement écrit, point n°1). Aucune zone humide n'est présente dans les zones ouvertes à l'urbanisation du PLUiH.</p>
<p>7. Préserver la biodiversité aquatique.</p>	<p>Les éléments constitutifs de la trame bleue (cours d'eau, zones humides et zones inondables) sont reportés au règlement graphique. Les cours d'eau font l'objet d'une bande d'inconstructibilité de 5 mètres sur chaque rive. L'OAP thématique TVB décline des principes visant à conforter les cours d'eau (repérer les embâcles à enlever, sélectionner les arbres à élaguer, entretenir la végétation basse, ...). Enfin, le règlement privilégie la plantation d'essences locales (liste annexée au règlement du PLUiH).</p>
<p>8. Préserver le littoral.</p>	<p>Le PLUiH s'engage à aménager le littoral en prenant en compte l'environnement. Le caractère naturel de la façade littorale est préservé et les espaces remarquables littoraux sont délimités par un zonage protecteur adapté. Les boisements les plus significatifs selon les critères de la loi Littoral sont classés en Espaces Boisés Classés.</p> <p>La gestion du trait de côte est également un élément pris en compte dans l'aménagement du littoral.</p> <p>Le projet planifie l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte des secteurs soumis à risque</p>

	<p>d'inondation. Dans ces zones, le règlement écrit limite fortement les possibilités d'urbanisation.</p> <p>Cette préoccupation est renforcée par la prise en compte du changement climatique, qui justifie de ne pas réaliser d'aménagements risquant de compromettre l'adaptation future.</p>
--	--

PGRI : principaux objectifs liés au PLUiH	
<p>1. Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines.</p>	<p>Le règlement indique les modalités de constructions ou d'interdictions concernant les zones soumises à submersion marine visant à ne pas augmenter le nombre de personnes exposées. Le chapitre « modalités d'évaluation » comprend un indicateur de suivi sur le nombre de personnes habitant une zone inondable.</p> <p>Le guide d'application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, applicable dans les secteurs présentant un risque d'inondation par submersion marine est annexé au règlement écrit du PLUiH.</p> <p>Les communes de Guissény, Kerlouan, Plounéour-Brignogan-Plages et Goulven sont couvertes en partie par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation par submersion marine (PPR-SM) « Côte Nord 1 ». Le périmètre ainsi que les dispositions applicables figurent en annexe du présent PLUiH. Il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique.</p>
<p>2. Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque.</p>	<p>Aucune zone à urbaniser n'est présente dans les zones à risque inondation ou submersion marine.</p> <p>A noter que la CLCL n'est pas classée en territoire à risque important d'inondation par le PGRI.</p>

Schéma régional des carrières de Bretagne : principaux enjeux liés au PLUiH	Compatibilité du PLUiH : orientations du PADD et traduction réglementaire
1. Des territoires approvisionnés en matériaux de manière durable.	<p>Le PLUiH identifie 4 carrières par un classement en zone Nc qui vise à assurer les conditions de pérennité d'exploitation. Le périmètre correspond aux autorisations accordées.</p> <p>A noter à Kernilis la fin de validité de l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation le 04/04/2020. Une enquête publique s'est déroulée entre août et septembre 2021 en vue d'obtenir le renouvellement de l'autorisation d'exploiter pour 30 ans. A noter également à Guissény la fin de validité de l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation le 17/05/2022. Une enquête publique s'est déroulée en février et mars 2022 en vue d'obtenir le renouvellement du droit d'exploiter avec régularisation du stockage de déchets inertes.</p>
2. Une gestion durable de la ressource. 3. Un patrimoine naturel et culturel préservé.	Les sites sont réglementés au travers d'autres réglementations que l'urbanisme (environnement notamment). A noter qu'à l'instar de toute demande de renouvellement d'autorisation d'exploiter et d'extension auprès de l'Autorité environnementale, ces projets ont fait l'objet d'une étude d'impact, conformément à l'article L122-1 du Code de l'Environnement.
4. La santé et le cadre de vie préservés.	Le PLUiH préserve de toute urbanisation nouvelle les abords des carrières en exploitation et évite ainsi l'exposition de nouveaux habitants aux nuisances liées à l'activité des carrières (bruits, poussières, vibrations...).
5. Une remise en état et un réaménagement s'inscrivant dans le développement durable.	Le règlement écrit précise que l'exploitation de carrières est autorisée sous condition d'une réhabilitation du site après exploitation et conformément aux textes réglementaires en vigueur (cf. article Nc 1.2).

2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

METHODOLOGIE ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE page 35

Introduction page 35

Les perspectives d'évolution de la population page 36

Les perspectives d'évolution économique page 47

Le choix de localisation des secteurs de développement page 50

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN page 52

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2011-2021 page 52

Modération de la consommation d'espaces et lutte contre l'étalement urbain page 54

La trajectoire Loi Climat et Résilience : un PLUiH « étape » page 56

Liste des secteurs concernés par la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers page 58

ORIENTATION N°1 SUR L'ECONOMIE page 63

Les enjeux page 63

Les orientations retenues dans le PADD page 64

ORIENTATION N°2 SUR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE page 72

Les enjeux page 72

Les orientations retenues dans le PADD page 73

ORIENTATION N°3 SUR LE CADRE DE VIE page 85

Les enjeux page 85

Les orientations retenues dans le PADD page 85

METHODOLOGIE ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue un plan directeur pour les 20 années à venir.

Il définit, sur les 14 Communes de la CLCL et pour la durée de vie du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de PLH (PLUiH), 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.

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

Le PADD est articulé autour de plusieurs orientations issues des ambitions des 14 municipalités et partagées à l'échelle de la CLCL, répondant aux enjeux territoriaux et à la législation en vigueur.

Précisions pour la lecture du chapitre

Le tome 1 du rapport de présentation présente un état des lieux du territoire utilisant des données de référence disponibles à l'étape du travail sur le diagnostic territorial. Il expose les tendances nécessaires à la compréhension des orientations retenues par la CLCL.

Afin d'évaluer la pertinence des orientations retenues, certaines données actualisées nécessitent d'être évaluées. Il s'agit de s'assurer que les orientations du projet ne sont pas incompatibles avec des tendances qui se seraient inversées.

Les données actualisées analysées renforcent les tendances observées lors de la phase de diagnostic. Elles sont présentées dans le chapitre suivant du rapport de présentation ainsi que dans les chapitres du tome 1 du rapport de présentation.

Les perspectives d'évolution de la population

1. Les objectifs d'accueil de population

Le projet de territoire repose sur un élément essentiel : la définition de l'objectif de développement démographique. Les perspectives d'évolution de la population et de production de logements envisagées ont une valeur indicative. Elles permettent toutefois de dessiner une trajectoire de développement du territoire en matière résidentiel et de prévoir et d'anticiper les besoins pour les deux prochaines décennies.

Le choix de projection à une échéance de 20 ans résulte à la fois de la transcription de certaines dispositions du SCoT du Pays de Brest mais également de la volonté des élus d'avoir une projection d'aménagement du territoire sur le long terme. Cela permet d'affirmer le rôle prospectif joué par le PLUiH, et de ne pas le limiter aux « coups partis ».

La CLCL entend poursuivre son développement démographique et participer au dynamisme du Pays de Brest et du Finistère dans les années à venir. L'objectif de croissance moyenne annuelle retenu par la CLCL, fixé à 0,45 %, est proche de la tendance observée entre 1999 et 2019, à savoir 0,52 %. Cet objectif est jugé ambitieux mais réaliste aux regards des dynamiques passées et des atouts du territoire, mais également au regard des équipements ou projets d'équipements à l'échelle locale.

A noter que le scénario central de projection de l'évolution de la population entre 2018 et 2040 élaboré par l'Insee prévoit un taux de croissance

annuel de 0,47 % sur le secteur regroupant la CLCL et le Pays des Abers.

L'ambition portée par la CLCL intègre également pleinement les objectifs du SCoT du Pays de Brest en termes d'objectifs de population. Son modèle de développement démographique vise à la fois le renforcement des pôles urbains et le maintien d'une dynamique démographique sur l'ensemble du territoire. **L'objectif retenu par le SCoT est également de 0,45 % de croissance moyenne annuelle.**

Cette projection démographique engendre une hausse de la population, avec une population légèrement supérieure à 30 000 habitants à l'horizon 20 ans (soit l'accueil d'environ 2 580 habitants supplémentaires). **Pour atteindre cet objectif, le solde migratoire devra à nouveau croître significativement, dans le prolongement de la dynamique passée.**

A titre de comparaison, le scénario « au fil de l'eau » (taux de croissance équivalant à 0,52 % par an) correspondrait à l'accueil d'environ 3 000 nouveaux habitants en 20 ans, pour atteindre une population d'environ 30 440 habitants.

2. Les objectifs de production de logements

Le scénario démographique retenu détermine les besoins induits en production de logements. Afin de répondre à l'ambition de la Communauté de communes d'accueillir 2 580 habitants supplémentaires sur les 20 prochaines années, **le PLUiH est calibré sur la base de la prospective du SCoT du Pays de Brest.** Les objectifs moyens de

production annuelle de logements sont exprimés dans le SCoT par intercommunalité. Il ne précise pas la répartition par commune mais fixe comme orientation de « renforcer les pôles du SCoT ». Le scénario produit par le SCoT du Pays de Brest résulte d'une analyse croisée de multiples variables relatives à l'habitat : évolution du nombre de logements, du rythme de construction, de la vacance, de l'ancienneté du parc, etc.

Le scénario du Pays de Brest appliqué à la CLCL sur la période d'application du PLUiH (20 ans, base de calcul : 2019-2039)

Prospective à 20 ans (durée de vie du PLUiH)		
Base de calcul 2019-2039 (dernières données Insee disponibles avant l'arrêt du projet)		
Hypothèse d'un taux d'évolution de la population de + 0,45 %		
Situation en 2019		
Population des ménages	26 697	
Taille des ménages	2,20	
Nombre et part de résidences principales en 2019	12 153	77,52 %
Nombre et part de résidences secondaires en 2019	2 300	14,67 %
Nombre et part de logements vacants en 2019	1 225	7,81 %
Hypothèse de projection à 20 ans		
Population des ménages à échéance du PLUiH Nombre déduit en fonction des autres paramètres	29 200	
Taux des ménages à échéance du PLUiH : à l'échelle du pays de Brest, les prospectives flèchent une taille de ménage en dessous de 2 personnes par ménage en 2040.	1,95	
Nombre et part de résidences secondaires à échéance du PLUiH : proportion estimée stabilisée	2 766	14,50 %
Nombre et part de logements vacants ou occasionnels à échéance du PLUiH : proportion réduite à 7 %	1 336	7,00 %
Calcul pour la prospective		
Variation de population des ménages	2 500 (= 2 580 habitants)	
Nombre et part de résidences principales à échéance du PLUiH : gain de 2 824 résidences principales	14 977	78,5 %
Total de nombre de logements à échéance du PLUiH	19 079	
Variation du nombre de logements	3 401, soit 170 logements/an (dont 82 % liés à la croissance du parc de résidences principales)	

Le SCoT définit un objectif de 170 logements par an sur la CLCL, soit au global 3 400 logements sur 20 ans. Le SCoT précise que cet objectif correspond à la construction neuve et aux changements de destination en zone rurale. Le PLUiH intègre pleinement cet objectif, tout en prenant en compte les projets en cours des 14 Communes et en intégrant dans l'objectif de production de logements la mobilisation de l'existant (cf. sous-partie « La mise en perspective avec la réceptivité du territoire »). Cet effort de production de logements neufs s'inscrit dans la dynamique passée qui a toutefois été fluctuante, mêlant des périodes très favorables et des périodes moins fastes : environ 150 logements en moyenne ont été construits entre 2007 et 2020 (source : Sit@del).

Dans le projet finalisé, le PLUiH est calibré pour la production de 3 404 logements, dont 1 394 (41 %) par mobilisation de l'existant (opérations en cours, renouvellement urbain, logements vacants), 1 923 (56 %) dans le cadre d'opération d'ensemble (dont 627 dans l'enveloppe urbaine des communes) et 87 (3 %) par changement de destination.

→ Focus sur la prise en compte de la vacance dans le PLUiH : comme présenté dans le tableau « Le scénario du Pays de Brest appliqué à la CLCL sur la période d'application du PLUiH » le projet s'appuie sur une baisse théorique de la part des logements vacants dans le parc de logements pour atteindre 7 % à l'échéance du PLUiH (contre 7,8 % observé en 2019). Selon l'ANAH, un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 %.

Au regard de la tendance récente qui voit la part des logements vacants augmentée sensiblement, la CLCL traduit dans le projet sa volonté d'agir sur cette problématique (en lien avec les actions prévues dans le POA). **Pour les 4 Communes présentant un taux de vacance le plus élevé (à savoir Lesneven, Plouider, Saint-Méen et Trégarantec qui présentent des taux respectifs de 10,9 %, 12,5 %, 9,2 % et 9,5 %), la CLCL fait le choix d'intégrer à l'objectif de construction neuve la remise sur le marché de logements vacants.** Pour chacune de ces communes, le projet fixe des objectifs complémentaires de baisse de la part de la vacance pour atteindre un taux proche de 7 % à échéance du PLUiH. **Les communes de Ploudaniel et Kerlouan, qui présentent un nombre de logements vacants supérieur à 100 et des capacités limitées d'urbanisation dans les enveloppes urbaines (inférieures à 30 %), sont également soumises au principe d'intégrer à l'objectif de construction neuve la remise sur le marché de logements vacants.** Ces objectifs permettent de prendre en compte la spécificité de ces communes, tout en étant compatible avec les objectifs du SCoT et en répondant à l'objectif de baisse de la part des logements vacants dans le parc de logements.

Communes	Nombre de logements (Insee 2019)	Nombre de logements estimés à échéance du PLUiH	Logements vacants (Insee 2019)	Objectifs de 7 % à échéance du PLUiH	Objectif de réduction intégré à la construction neuve (cf. échéanciers prévisionnels)
Communes présentant un taux > 7 % en 2019 sur la CLCL					
Lesneven	3807	4 872	413	340	81

Plouider	986	1 206	123	85	30
Saint-Méen	380	440	35	31	3
Trégarantec	259	294	24	21	3
Kernilis	600	800	45	56	-
Saint-Frégant	384	444	28	31	-
Kernouës	329	379	25	27	-
Lanarvily	182	222	15	16	-
Communes avec des besoins élevés en extension (> 70%)					
Ploudaniel	1670	2100	121		61
Kerlouan	1774	2034	103		15

3. Les objectifs de répartition de la construction

Le tableau ci-après met en regard, par commune, la programmation du PLUiH. Conformément aux dispositions du SCoT, la répartition des 170 logements à produire chaque année se base sur deux principes :

- Conforter les polarités de la CLCL : 44,5 % de la production de logements sur le pôle structurant Lesneven / Le Folgoët

(représentant 38,1 % de la population de la CLCL)

- Assurer un dynamisme démographique aux autres communes en fonction de leur niveau d'équipement et de leur poids démographique. La clef de répartition est modulée en fonction des programmes engagés et des potentiels repérés. Elle est en outre pondérée sur la base du poids démographique des communes.

Catégories de communes	Communes	Nombre de logements sur la durée de vie du PLUiH	Part de la production à l'échelle de la CLCL	Poids démographique à l'échelle de la CLCL
Pôle structurant	Lesneven	1 065	31,2 %	26,6 %
	Le Folgoët	455	13,3 %	11,5 %
	Sous-total	1 520	44,5 %	38,1 %
Pôle d'appui	Guissény	250	7,3 %	7,3 %
	Kerlouan	260	7,6 %	8,0 %
	Kernilis	200	5,9 %	5,3 %
	Ploudaniel	430	12,6 %	13,3 %
	Plouider	220	6,5 %	6,9 %
	Plounéour-Brignogan-Plages	250	7,3 %	7,1 %
	Sous-total	1 610	47,2 %	47,9 %
Communes satellites	Goulven	30	0,9 %	1,6 %
	Kernouës	50	1,5 %	2,6 %
	Lanarvily	40	1,2 %	1,6 %

	Saint-Frégant	60	1,8 %	2,9 %
	Saint-Méen	60	1,8 %	3,3 %
	Trégarantec	40	1,2 %	2,1 %
	Sous-total	280	8,4 %	14,1 %

4. La mise en perspective au regard de la réceptivité du territoire

La stratégie d'aménagement est basée sur la volonté de promouvoir un développement ayant un impact minimal sur les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire.

Le scénario retenu prend en compte :

- **L'identification des lots disponibles à la construction dans les opérations en cours de commercialisation, correspondant à un potentiel de 295 logements.**
- Le potentiel de « densification spontanée », à savoir des dents creuses et des divisions parcellaires dans les centralités, les villages et les secteurs déjà urbanisés. Ces potentiels ont été pré-repérés sur fond cadastral par photo-interprétation. Ils ont fait l'objet d'un repérage systématique, de plusieurs réunions de travail et d'une validation exhaustive par les élus. Certains terrains trop contraints techniquement (topographie notamment) n'ont pas été retenus. Bien que les Communes possèdent actuellement peu de moyens techniques et humains pour intervenir sur ces secteurs, aucun coefficient de rétention n'a été appliqué : l'ensemble des potentiels identifiés, qui ne recevront pas nécessairement une construction à horizon 20 ans, a été intégré à la programmation. Le référentiel foncier annexé PLUiH présente la méthodologie utilisée pour l'analyse de la capacité de densification et détaille l'inventaire par commune. **Le potentiel de**

développement en densification spontanée a été évalué à environ 740 logements dans les enveloppes urbaines étudiées, soit environ 21 % des logements à produire sur la durée de vie du PLUiH. Elle varie de 11 % à 40 % en fonction des potentiels fonciers de chaque commune (communes avec un tissu urbain plus ou moins dense).

- **Un rythme de changement de destination du patrimoine bâti situé en milieu rural permettant la création de 87 logements sur la durée de vie du PLUiH.** Cet objectif semble réaliste au regard des tendances récentes, à dire d'élus. A noter que le service instructeur ne dispose pas de données précises. Dans le cas d'une accélération du phénomène, cela ne modifierait pas l'économie générale du projet. Au total, 159 bâtiments sont identifiés comme pouvant changer de destination sur la CLCL. Environ 80 bâtiments sont compris dans un périmètre de moins de 200 mètres d'une exploitation. Hormis arrêt de l'activité agricole sur une durée supérieure à 5 ans, ces bâtiments ne peuvent servir qu'à la création d'un logement de fonction ou être le support, sous conditions, d'une diversification de l'activité agricole. En outre, au regard de la proximité des bâtis identifiés sur certains secteurs (parfois plusieurs bâtis identifiés au sein d'un même périmètre), le nombre de logements pouvant être réalisé à la suite d'un changement de destination a été évalué à 95 sur les 100 bâtis identifiés hors des périmètres de 200 mètres. Une analyse précise de chacun des secteurs a

été réalisée afin de ne retenir que le nombre de logements considéré comme réellement réalisable. En effet, il est nécessaire au regard de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme que chaque bâtiment soit identifié de manière indépendante sur le plan de zonage pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination. Toutefois, au regard de la configuration des lieux, ce sont parfois plusieurs bâtiments qui changeront de destination pour réaliser un nouveau logement, les autres étant utilisés sous la forme d'extension ou d'annexe.

- **La sortie de 193 logements vacants (intégrée à la construction neuve) est affichée dans la traduction réglementaire du projet**, répartie sur les communes de Lesneven, Plouider, Saint-Méen, Trégarantec, Kerlouan et Ploudaniel. A cette fin, une politique volontariste sera mise en œuvre afin de proposer des outils adaptés pour la mobilisation de ce foncier bâti stratégique. Les outils concernés sont décrits dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA).
- Le potentiel en « secteurs stratégiques » en raison de leur situation ou de leur taille, qui font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), en zones U ou AU. Il s'agit pour la plupart de cœurs d'îlots, de secteurs de renouvellement urbain bien identifiés (faisant le plus souvent l'objet d'un projet ou d'une étude en cours), de dents creuses contiguës. Ces secteurs sont listés dans l'échéancier prévisionnel de chaque commune et spatialisés dans le cadre des OAP sectorielles. **Ils couvrent 38,20 hectares, pour un potentiel estimé de 791 logements.**
- Le potentiel des zones « à urbaniser » en extension à vocation principale d'habitat. Afin de calibrer au plus près la superficie

des futurs secteurs « à urbaniser » vis-à-vis de l'estimation des besoins en logement, une densité différenciée a été appliquée selon les catégories de communes. Les densités retenues sont supérieures à celles envisagées dans le SCoT. **A l'échelle de la CLCL, la densité brute moyenne appliquée pour les secteurs d'extension à vocation d'habitat est de 21 logements/hectare.** L'objectif retenu par le SCoT est de 18 logements/hectare en moyenne à l'échelle de l'EPCI. **Ces secteurs couvrent 60,55 hectares, pour un potentiel estimé de 1296 logements.**

A noter que quelques secteurs soumis à OAP et localisés dans les enveloppes urbaines de Kernilis, du Folgoët et de Plounéour-Brignogan-Plages présentent des densités inférieures aux secteurs d'extension. Il est précisé qu'il s'agit de prendre en compte les spécificités de chaque site et leur configuration, notamment les possibilités en matière d'accès et le type de tissu urbain existant à proximité. Les contraintes d'urbanisation des sites ont été définies à la suite d'un travail de terrain. A Kernilis, les secteurs concernés ont une taille modeste et la configuration des lieux ne permet la création que d'un accès unique. Au Folgoët, les secteurs sont également de taille modeste et présentent des configurations complexes rendant difficile une densification plus importante (combinaison de plusieurs parcelles privées en cœur d'îlot). Sur ces sites, les OAP ont vocation à assurer une densification minimale tout en permettant une réflexion d'ensemble visant la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions par rapport au tissu urbain limitrophe. La même explication peut être formulée pour le site « Stréat Veur » à Plounéour-Brignogan-Plages.

En définitive, en vue de respecter la stratégie affichée en matière de limitation de la

consommation des espaces (plus ambitieuse que l'objectif retenu par le SCoT, cf. chapitre « Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain »), la CLCL s'engage à porter un effort significatif sur la densité des futures opérations d'aménagement, à optimiser au maximum les potentiels existants au sein des enveloppes urbaines et à permettre la rénovation du bâti existant en secteur rural. **Au total, la part des logements envisagée à l'intérieur des enveloppes urbaines est d'environ 59 % (opérations en cours, densification spontanée, zones d'OAP dans les enveloppes urbaines et remise sur le marché des logements vacants = 2021 logements).**

Les tableaux ci-après synthétisent la programmation envisagée par le PLUiH

Bilan de la réceptivité de la CLCL en matière d'habitat

Objectifs du PADD	PLUiH	
Croissance moyenne annuelle de + 0,45 %	Croissance moyenne annuelle de + 0,45 %, soit environ + 2 580 habitants	
170 logements à produire par an, soit 3 400 logements sur la durée de vie du PLUiH	3 404 logements, dont 87 changements de destination et 193 sorties de vacances comptabilisées pour les 6 communes les plus concernées par cette problématique	
	Potentiel dans les centralités (opérations en cours, capacité de densification spontanée, sortie de la vacance et zones d'OAP en densification)	Potentiel dans les villages et secteurs déjà urbanisés
	56 % des constructions (soit 1 911 constructions)	3 % des constructions (soit 110 logements)
	59 % en densification des enveloppes urbaines	
Un objectif de 30 % de la production de logements en renouvellement urbain dans le pôle structurant	37 % de la production de logements en renouvellement dans le pôle structurant, soit 558 logements (densification spontanée dans les enveloppes urbaines, site de renouvellement faisant l'objet d'une OAP dans les enveloppes urbaines et remise sur le marché de logements vacants)	
Un objectif de 30 % de la production de logements en renouvellement urbain, et un minimum à atteindre de 25 %.	32 % de la production de logements en renouvellement à l'échelle de la CLCL, soit 1 099 logements (densification spontanée dans les enveloppes urbaines, site de renouvellement faisant l'objet d'une OAP dans les enveloppes urbaines et remise sur le marché de logements vacants – voir détail par commune ci-après)	
	62 % des constructions produits sans consommation des espaces en extension, soit 2 108 logements (prise en compte des changements de destination)	
	39 % des constructions à produire en extension, soit 1 296 logements	

18 logements par hectare en moyenne à l'échelle de l'EPCI pour les extensions urbaines, avec un seuil minimum de 15 logements par hectare en moyenne à l'échelle communale	Densité brute moyenne appliquée pour les secteurs d'extension à vocation d'habitat de 21 logements/hectare
Rechercher une densité brute de 25 logements par hectare dans le pôle structurant et 20 logements par hectare dans les pôles d'appui	Densité moyenne brute de 24,5 logements/hectare dans le pôle structurant et de 19,7 logements/hectare dans les pôles d'appui

Bilan des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants par commune

	Logements à produire sur 20 ans	Densification spontanée des enveloppes urbaines (cf. référentiel foncier)	Site de renouvellement faisant l'objet d'une OAP* (en densification des centralités) et remise sur le marché des logements vacants	Total en renouvellement urbain	Changements de destination comptabilisés	Opérations en cours
Lesneven	1 065	290	191, dont 81 logements vacants remis sur le marché	481	5	126
Le Folgoët	455	61	16	77	10	50
Kernilis	200	26	0	26	10	24
Kernouës	50	18	0	18	2	0
Lanarvily	40	5	0	5	1	0
Ploudaniel	430	35	77, dont 61 logements vacants remis sur le marché	112	15	26
Plouider	220	36	39, dont 30 logements vacants remis sur le marché	75	2	32
Saint-Frégant	60	14	0	14	15	1
Saint-Méen	60	14	3, dont 3 logements vacants remis sur le marché	17	5	4
Trégarantec	40	16	3, dont 3 logements vacants remis sur le marché	19	1	0
Goulven	30	7	0	7	0	0

Guissény	250	76	0	76	10	5
Kerlouan	260	57	28, dont 15 logements vacants remis sur le marché	85	1	0
Plounéour- Brignogan- Plages	250	87	0	87	10	27
		742	357	1 099	87	295

** Les secteurs concernés sont (cf. OAP sectorielles) : Sacré Cœur, Place de l'Europe, Galerie Duchesse Anne et Ilot Jérusalem à Lesneven ; Rue du château d'eau au Folgoët ; Cœur de bourg à Ploudaniel ; Rue de Lesneven et Kerléven Izella à Plouider ; Le bourg sud à Kerlouan*

5. Evaluation comparée des scénarios démographiques

L'objet du présent chapitre est de présenter une analyse comparée des impacts environnementaux du scénario démographique envisagé pour l'élaboration du PADD et de scénarios démographiques alternatifs (scénario au fil de l'eau et scénario central de projection de population de l'Insee). Les données présentées dans la comparaison des scénarios (voir le tableau ci-dessous) sont à considérer avec précaution puisque calculées sur la base d'estimations et de moyennes (impliquant une marge d'erreur). Il ne s'agit pas de prédire avec exactitude les effets de

la mise en œuvre du PLUiH mais de dessiner les tendances que l'on peut attendre.

Le scénario retenu pour l'élaboration du PADD entraîne inévitablement des incidences sur l'environnement du territoire, notamment en matière de consommation des espaces, d'émissions de CO2 liées à l'augmentation du parc automobile, de consommation d'eau potable, de production des déchets.

Bien que l'objectif démographique retenu reste « raisonnable », ce qui limite les impacts potentiels futurs, l'analyse comparée des scénarios montre que les enjeux environnementaux doivent faire l'objet d'une vigilance accrue dans les années à venir.

	Scénario SCoT / Scénario du PLUiH	Scénario central Insee	Scénario au fil de l'eau
Taux de croissance annuel moyen	+ 0,45 %	+ 0,47 %	+ 0,52 %
Objectif de population Nouveaux habitants	30 020 habitants à l'horizon 20 ans, soit 2 580 habitants supplémentaire	30 140 habitants à l'horizon 20 ans, soit 2 700 habitants supplémentaire	30 440 habitants à l'horizon 20 ans, soit 3 000 habitants supplémentaire
Logements à construire	3 400	3 480	3 660
Zones AU à vocation d'habitat en extensions des enveloppes urbaines (densité moyenne : 21 logements/hectare)	60,55 hectares : 1 296 logements	70 hectares : 1 470 logements	78,5 hectares : 1 650 logements
Transport (45 % des ménages ayant au moins 1 voiture et 47 % au moins 2 voitures - données Insee 2019)	+ 1 323 ménages, soit une augmentation du nombre de véhicules motorisés à l'horizon 20 ans d'environ 1 839 véhicules	+ 1 384 ménages, soit une augmentation du nombre de véhicules motorisés à l'horizon 20 ans d'environ 1 923 véhicules	+ 1 538 ménages, soit une augmentation du nombre de véhicules motorisés à l'horizon 20 ans d'environ 2 045 véhicules
Eau potable (hypothèse d'une atteinte de l'objectif d'une consommation journalière domestique de 90L/habitants fixé par le SDAEP)	Consommation supplémentaire induite par les nouveaux habitants d'environ 84 753 m3 par an, soit une hausse de 6,2 % par	Consommation supplémentaire induite par les nouveaux habitants d'environ 88 695 m3 par an, soit une hausse de 6,5 % par rapport	Consommation supplémentaire induite par les nouveaux habitants d'environ 98 550 m3 par an, soit une hausse de 7,2 % par rapport aux volumes consommés en 2020

	rapport aux volumes consommés en 2020	aux volumes consommés en 2020	
Déchets - ordures ménagères (145 kg de déchets par habitant sur la CLCL en 2020)	+ 374 tonnes de déchets liées aux nouveaux habitants à l'horizon 20 ans, soit une hausse d'environ 9,3 % par rapport aux volumes de 2020	+ 391 tonnes de déchets liées aux nouveaux habitants à l'horizon 20 ans, soit une hausse d'environ 9,7 % par rapport aux volumes de 2020	+ 435 tonnes de déchets liées aux nouveaux habitants à l'horizon 20 ans, soit une hausse d'environ 10,8 % par rapport aux volumes de 2020

Les perspectives d'évolution économique

1. Les objectifs en matière de zones d'activités

L'objectif des élus est de promouvoir un projet de territoire basé sur un développement soutenable, en compatibilité avec l'armature économique du Pays de Brest. Rappelons qu'en 2015, 77,2 emplois en moyenne étaient offerts pour 100 actifs résidant sur le territoire. En 2019, l'indicateur de concentration d'emploi est évalué à 77,5 par l'Insee. **Le niveau de polarité du territoire par rapport à son bassin de vie est donc globalement insuffisant.**

La CLCL mène une politique volontariste en matière de développement économique, via notamment l'accueil des entreprises et la gestion des zones d'activités. En 2015, les espaces économiques concentrent 40 % de l'emploi du Pays de Lesneven, soit environ 3 250 emplois (source : Adeupa). La CLCL entend poursuivre la dynamique de création d'emplois en parallèle de l'accueil de nouveaux habitants.

Des scénarios prospectifs ont permis de partager les enjeux de chaque commune à l'échelle intercommunale et de cibler les sites de développement prioritaires. Le PLUiH s'appuie sur la volonté politique de « réduire le déséquilibre entre le nord et le sud du territoire par une politique économique ambitieuse sur la frange littorale » (objectif affiché du PADD) et sur les potentialités des sites existants pour définir le développement et la vocation des différentes zones d'activités. La stratégie retenue, en compatibilité avec le SCoT, vise ainsi complémentarité et hiérarchisation des zones d'activités :

- **Les zones d'intérêt Pays** ont un intérêt départemental, voire régional. Elles se caractérisent par la proximité des axes stratégiques et donc une très forte accessibilité, ou encore par l'implantation d'un acteur économique majeur. Elles doivent encourager la sphère productive locale et peuvent accueillir des entreprises et groupes d'envergure. Il s'agit sur la CLCL des zones d'activités de Mescoden – Sant Alar et de Traon Bihan. Le SCoT prévoit 32 hectares de zones à urbaniser sur ces deux sites. **Le PLUiH classe 27,60 hectares de zones à urbaniser pour les zones d'intérêt Pays et 2,5 hectares de terrains disponibles classés en zone UE.**
- **Les zones d'équilibre** ont un intérêt intercommunal stratégique et accompagnent le développement sur le bassin de vie. Elles permettent d'accueillir des activités économiques artisanales et industrielles diversifiées. Il s'agit sur la CLCL de la zone d'activités de Kerno – Parcou. **Le PLUiH classe 8,80 hectares de zones à urbaniser pour les zones d'équilibre.**
- **Les zones de proximité** ont un intérêt plus local et sont situées en continuité des tissus urbanisés et des bourgs. Elles soutiennent la création et la pérennisation des entreprises locales et équilibre l'attractivité entre le nord et le sud de l'intercommunalité. Elles apportent également des services de proximité aux populations. La CLCL a fait le choix de resserrer le développement des zones de proximité principalement sur la partie nord de la CLCL, Guissény (Lanvian), Kerlouan (Les îles), Plounéour-Brignogan-Plages (Languene) mais aussi à Kernilis (Kergouesnou). **Le PLUiH classe 4,50 hectares de zones à urbaniser pour les zones de proximité.**

Le PLUiH s'est attaché à calibrer les extensions des zones d'activités en compatibilité avec le SCoT. Le tableau ci-après présente les enveloppes foncières retenues dans le PLUiH pour les zones d'activités à vocation artisanale et/ou industrielle.

Zones d'activités économiques	Terrains disponibles à la densification classés en zone UE au PLUiH	Terrains classés en zone 1AUE au PLUiH	Terrains classés en zone 2AUE au PLUiH	Total des capacités à échéance 20 ans
Mescoden – Sant Alar	2,50 hectares	6,10 hectares	10,10 hectares	18,70 hectares
Traon Bihan		11,40 hectares		11,40 hectares
Kerno Parcou		5 hectares	3,80 hectares	8,80 hectares
Kergouesnou		1,50 hectare		1,50 hectare
Lanvian		1,30 hectare		1,30 hectares
Les îles		0,55 hectare		0,55 hectare
Languene			1,15 hectare	1,15 hectare
Total	2,50 hectares	25,85 hectares	15,05 hectares	43,40 hectares

2. La mise en perspective au regard de la réceptivité du territoire

L'analyse de la consommation des espaces réalisée par l'Adeupa permet de connaître par commune les surfaces urbanisées à vocation d'activités économiques. 34 hectares ont été urbanisés entre 2011 et 2021 sur la CLCL.

Le scénario « au fil de l'eau » correspond à des besoins évalués à 68 hectares, soit un différentiel de 24,60 hectares au regard des surfaces réellement réservées pour les zones d'activités artisanales et industrielles dans le cadre du PLUiH (43,40 ha).

Les priorités suivantes ont guidé le choix des secteurs de développement et leur calibrage par la CLCL :

- **La poursuite du développement des zones d'intérêt Pays**, en compatibilité avec les objectifs fixés dans le SCoT. Sur les 44,60 hectares à vocation économique, 70 % sont identifiés au niveau des zones d'intérêt Pays.

- **La commercialisation des espaces disponibles en zone UE** dans les zones d'activités existantes : seule la zone de Mescoden dispose d'un secteur encore urbanisable, **témoignant de la pénurie actuelle et des besoins en matière de création de réserves foncières pour l'accueil d'activités économiques**. A titre d'exemple, la zone de Sant-Alar récemment mise en œuvre est d'ores et déjà intégralement réservée. Les nouvelles demandes sont mises sur liste d'attente. **Les zones 1AUE du PLUiH doivent permettre de renouveler l'offre en foncier économique du territoire à court et moyen terme.**
- **Le développement de réserves foncières sur la zone de Kerno-Parcou située au centre du territoire**, au niveau du pôle structurant Lesneven/Le Folgoët. Cela marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales en lien avec l'objectif de renforcer la centralité.

- **L'arrêt de la dispersion de l'appareil économique liée à la multiplication des zones d'activités économiques d'intérêt local** en concentrant l'intégralité du potentiel de développement des zones de proximité sur 4 communes situées au nord du territoire pour réduire le déséquilibre observé. Les réserves foncières existantes dans les documents d'urbanisme des autres communes ont été supprimées.

Au total, le PLUiH est calibré pour 43,40 hectares urbanisables. Le projet prévoit une réduction des zones « à urbaniser » à vocation d'activités d'environ 30 % par rapport aux documents en vigueur (environ 41 hectares de zones AU contre 58 hectares dans les documents d'urbanisme existants).

Il est précisé que dans le PLUiH, **environ 40 % des zones AU à vocation d'activités devront faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLUiH pour permettre leur ouverture à l'urbanisation (zones 2AUE).** Celle-ci reposera sur une justification par la CLCL des besoins en matière de foncier économique.

Le choix de localisation des secteurs de développement

Présentation de la méthodologie retenue

Plusieurs critères ont servi à la redéfinition des secteurs susceptibles d'accueillir des projets d'aménagement. Pour chaque Commune, la réflexion a porté sur les atouts et les contraintes de l'urbanisation future, au regard de quatre grandes thématiques :

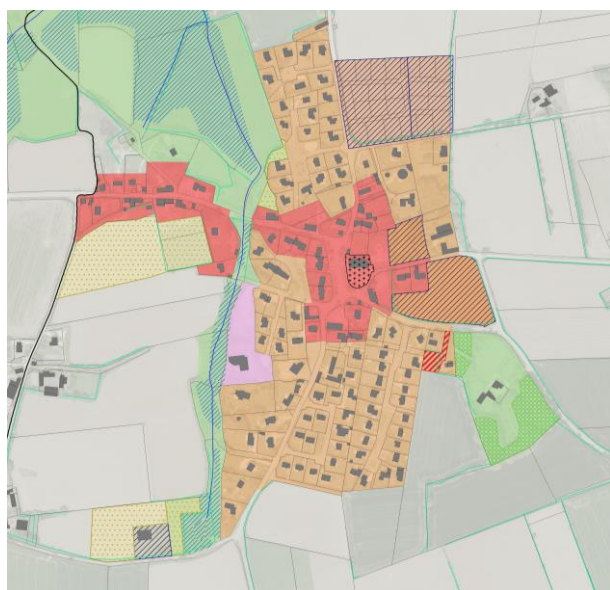
- Environnement ;
- Activités agricoles ;
- Aménités et équipements ;
- Risque, pollution et nuisance.





Une grille d'évaluation multicritères synthétique est appliquée aux différents secteurs existants dans les documents d'urbanisme en vigueur et sur les nouveaux secteurs envisagés pour

l'urbanisation. Les critères d'évaluation et les références mobilisées sont présentés dans le tableau ci-après.

Pour chaque secteur, chaque critère est associé à un degré d'opportunité, allant de très faible à fort. Une notation est attribuée par thématique à chaque secteur, permettant de comparer leur impact (un « + » représente un niveau d'atouts dominant, un « - » représente un niveau de contraintes dominant, un « = » représente un bilan atouts/contraintes neutre) et d'évaluer l'opportunité de leur urbanisation.

Globalement les secteurs les plus vertueux au regard de la grille d'évaluation sont retenus pour le zonage « à urbaniser ». Les secteurs qui présentent le plus de contraintes sont écartés du scénario retenu par la Commune. Une carte localise, pour chaque commune, les secteurs à urbaniser retenus dans le PLUiH au niveau des centralités. **Cette analyse est présentée dans le tome 3 du rapport de présentation.**



-  Zone urbanisable du document d'urbanisme maintenue dans le PLUiH (U, AU, STECAL)
-  Zone urbanisable du document d'urbanisme supprimée dans le PLUiH (A, N)
-  Zone A ou N du document d'urbanisme classée en zone U dans le PLUiH
-  Zone A ou N du document d'urbanisme classée en zone AU dans le PLUiH

La sensibilité environnementale – l'exemple de Trégarantec (Source : Tome 3 du rapport de présentation)

L'expertise environnementale

Le volet environnemental fait l'objet d'une présentation approfondie. L'expertise environnementale présente la sensibilité environnementale de chaque secteur, la qualification de l'impact environnemental avant prise en compte de ces mesures, les mesures d'évitement et de réduction prises dans le PLUiH. Cette analyse est présentée dans le tome 3 du rapport de présentation.

Critères retenus pour évaluer l'opportunité des secteurs « à urbaniser » (Source : Tome 3 du rapport de présentation)

	Critères d'évaluation des secteurs à urbaniser	Références et sources
Environnement	Présence d'une continuité écologique	Orientation d'Aménagement et de Programmation par secteur (étude PLUiH)
	Présence de linéaires bocagers	Inventaires des haies (intégrés au PLUiH)
	Présence d'une zone humide ou d'un cours d'eau	Inventaires des zones humides et des cours d'eau (intégrés au PLUiH)
	Risque de ruissellement lié à la topographie	BD Topo (IGN)
	Présence d'un inventaire environnemental ou d'une protection réglementaire	Inventaires et protections réglementaires existants (DREAL de Bretagne)
Activités agricoles	Surface agricole impactée	Registre parcellaire graphique 2020 (géoportail.gouv)
	Fragmentation d'un îlot de culture et enclavement parcellaire	Registre parcellaire graphique 2020 (géoportail.gouv)
	Présence d'un bâtiment agricole à proximité	Diagnostic agricole (étude PLUiH)
Aménités et paysage	Insertion urbaine	Prospections de terrain (étude PLUiH)
	Proximité des équipements et des services	Orientation d'Aménagement et de Programmation par secteur (étude PLUiH)
	Desserte par les réseaux	Schémas des réseaux électricité, AEP et EU le cas échéant (CLCL)
	Intégration paysagère	Prospections de terrain (étude PLUiH)
Risques, pollutions, nuisances	Présence de pollutions	BASIAS, BASOL
	Présence de risques	Annexe des risques (étude PLUiH)
	Présence de nuisances	ICPE, trafic routier CD29

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2011-2021

L'analyse de la consommation d'espaces est tirée de l'outil MOS (Mode d'Occupation du Sol) créé par l'Adeupa (Agence d'Urbanisme de Brest-Bretagne). Il décrit la répartition de l'occupation du sol, permet de quantifier les évolutions au cours d'une période donnée et permet de qualifier les destinations de la consommation. Il permet également le suivi des dynamiques foncières et une analyse précise de la consommation d'espaces.

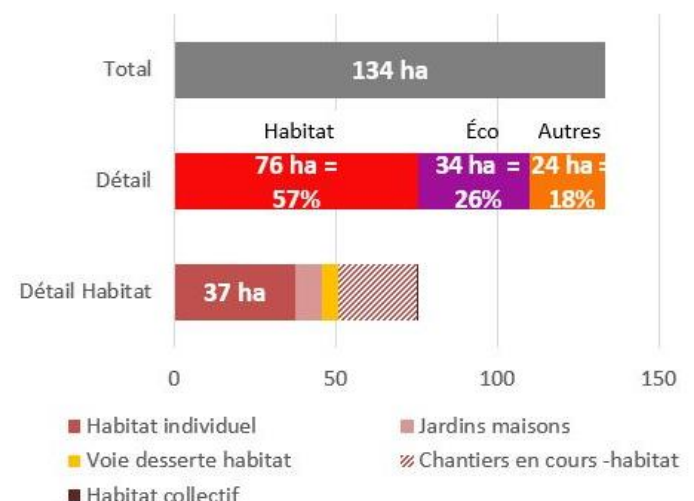
Le déploiement de cet outil est en cours à l'échelle de la région Bretagne. Il doit servir de socle pour la production des diagnostics préalables à l'élaboration du SRADDET, des SCoT et des PLUi. Sa prise en compte permet une approche harmonisée entre les territoires.

Entre 2011 et 2021, 134 hectares de surfaces agro-naturelles ont été consommés sur la CLCL (tous les postes confondus), soit une moyenne de 13,4 ha par an. La moyenne annuelle de la consommation foncière est passée de 12 hectares sur la période 2011-2015 à 14 hectares sur la période 2015-2021, soit une hausse d'environ 23 % de la consommation des espaces.

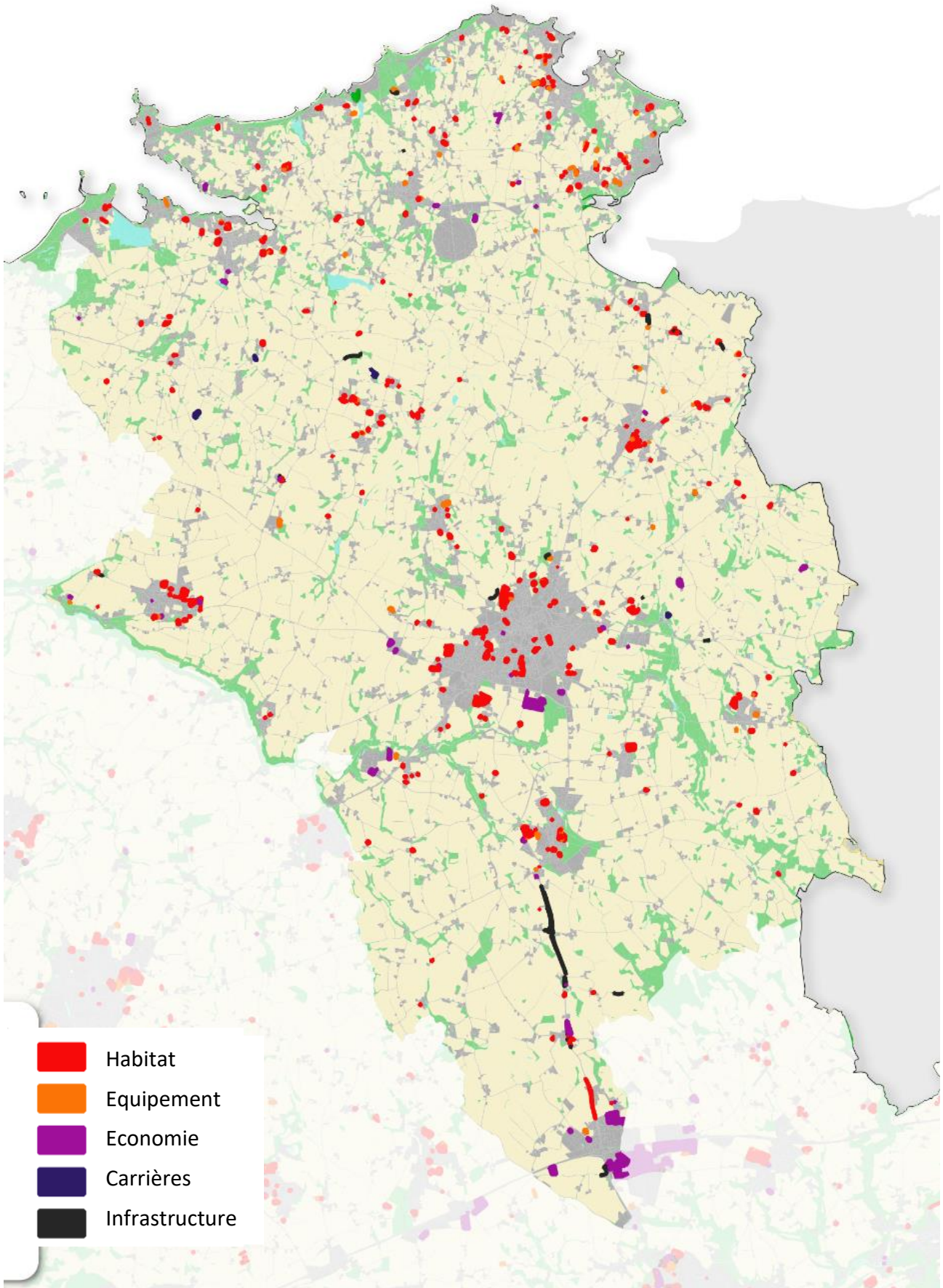
Entre 2011 et 2021, le poste le plus consommateur d'espace a été l'habitat avec 57 % de la consommation représentant 76 hectares. Le second poste est représenté par les activités économiques et le commerce avec 26 % de la consommation, soit 34 hectares. Les équipements et les infrastructures sont le troisième consommateur d'espace avec 24 hectares consommés, soit 18 % de la consommation observée.

Concernant l'habitat, c'est l'habitat individuel qui entraîne la consommation la plus élevée du foncier agro-naturel. L'habitat collectif est quasiment inexistant de la consommation. Le reste des surfaces consommées pour les besoins de l'habitat a été artificialisé par les voies de desserte et les jardins.

La consommation foncière sur la CLCL entre 2011 et 2021 (source : MOS Adeupa – Données au 19/10/22)



La consommation foncière sur la CLCL entre 2011 et 2021 (source : Adeupa)



Modération de la consommation d'espaces et lutte contre l'étalement urbain

Le PADD affiche l'ambition d'une enveloppe maximale de 135 hectares pour la période d'application du PLUiH toutes destinations confondues (habitat, économie, équipement et infrastructure).

Comme indiqué précédemment, l'analyse de la consommation d'espaces s'appuie sur le MOS. Les superficies retenues pour la consommation d'espaces sont donc différentes de celles des secteurs d'OAP et des zones 1AU et 2AU. En effet, des secteurs couverts par une OAP et/ou classés en zone 1AU ou 2AU peuvent être d'ores et déjà considérés consommés par l'outil MOS.

Sur la CLCL, les secteurs urbanisables classés en tant que « terre agricole », « terrains vacants agricoles », « espaces naturels » et « espace boisé » par l'outil MOS sont intégrés à la consommation d'espaces.

Les secteurs pris en compte dans l'analyse de la consommation d'espaces sont : les opérations en cours situées sur des parcelles classées « terre agricole » par le MOS, les secteurs couverts par une OAP et classés en zone U ou 1AU, les zones 2AU, les STECAL, les activités isolées en milieu rural et les emplacements réservés dont l'aménagement entraîne une consommation d'espaces. Le détail des sites concernés est présenté à la suite de cette analyse.

L'habitat : une consommation maximale de 85,86 hectares

Afin de répondre à l'objectif démographique porté par le Pays de Brest, environ 3 400 logements sur

20 ans doivent être produits. En accord avec les dispositions du SCoT, la répartition des 170 logements à produire chaque année vise le renforcement des polarités.

- En tant que pôle structurant, les communes de Lesneven et du Folgoët concentrent la consommation la plus élevée du territoire : 32,31 hectares, soit 39 % de la consommation liée à l'habitat (pour 45 % de la production de logements envisagée : 1520 logements programmés). La consommation théorique par logement (toute forme confondue) produit est de 210 m².
- Les 6 communes pôles d'appui concentrent 45,57 hectares de la consommation liée à l'habitat, dont 14,72 hectares à Ploudaniel, principale commune de ce groupe. Cela représente 52 % de la consommation liée à l'habitat, pour 47 % de la production envisagée. La consommation théorique par logement produit est de 300 m².
- Les 6 communes satellites concentrent 7,98 hectares de la consommation liée à l'habitat. Cela représente 9 % de la consommation liée à l'habitat, pour 8 % de la production envisagée. La consommation théorique par logement produit est de 300 m².

A noter que ce calcul intègre 6,46 hectares de consommation liée à des opérations en cours sur la CLCL, classées au MOS en tant que « Terre agricole ».

En comparaison de la consommation observée sur la période 2011-2021, la modération de la consommation foncière pour l'habitat est évaluée à 45 %. La moyenne annuelle de consommation d'espaces est de 4,30 hectares pour la période d'application du PLUiH, contre 7,60 hectares entre 2011 et 2021.

La consommation foncière liée à l'habitat est localisée à environ 35 % dans les enveloppes urbaines et les opérations en cours et à 65 % en extension des enveloppes urbaines, principalement à Lesneven, Le Folgoët et Ploudaniel. Environ 40 hectares de ces secteurs sont classés en zone 2AUH, soit près de 50 % de la consommation envisageable.

L'annulation partielle du SCoT a pour effet de remettre en vigueur les objectifs de réduction de la consommation foncière du SCoT de 2011, soit un objectif de réduction de 25 % en matière d'habitat. Il est rappelé que PLUiH est plus ambitieux que le SCoT du Pays de Brest sur les principaux leviers permettant de limiter la consommation d'espaces, et principalement :

- La part des logements produits en renouvellement : 37 % des logements en renouvellement urbain dans le pôle structurant et une moyenne de 32 % à l'échelle de la CLCL (objectif fixé par le SCoT de 30 % avec un minimum de 25 %).
- L'augmentation du niveau des densités à l'échelle des pôles et de la moyenne à l'échelle de la CLCL : la densité moyenne dans les opérations d'ensemble est de 21 logements/hectare à l'échelle de la CLCL (objectif minimum de 18 logements/hectare porté par le SCoT).
- L'intégration de la sortie des logements vacants dans le calcul de production des logements : le projet intègre la remise sur le marché de 193 logements vacants, déduits de l'objectif de production neuve.

L'économie : une consommation maximale de 44,30 hectares

En accord avec les dispositions du SCoT, le développement économique s'appuie prioritairement sur les zones d'intérêt Pays de

Mescoden – Sant Alar et de Traon Bihan. La consommation d'espaces se concentre à environ 65 % sur ces deux sites, correspondant à une consommation d'espaces d'environ 28,82 hectares.

En comparaison de la consommation observée sur la période 2011-2021, la modération de la consommation foncière est évaluée à 35 %. La moyenne annuelle de consommation d'espaces est de 2,21 hectares pour la période d'application du PLUiH, contre 3,40 hectares entre 2011 et 2021. 14,66 hectares de ces secteurs sont classés en zone 2AUE, soit environ 35 % de la consommation envisageable.

Les équipements et les infrastructures : une consommation maximale de 9,62 hectares

Les besoins en équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les besoins en infrastructure ont été définis afin de répondre aux besoins des habitants actuels et à l'arrivée de nouvelles populations. La consommation d'espaces est donc corrélée à l'armature du territoire : 40 % au niveau du pôle structurant, 56 % au niveau des pôles d'appui et 4 % sur les communes satellites.

Sont compris au sein de ce poste les équipements touristiques, de sports et de loisirs et les infrastructures entraînant une consommation d'espaces, par exemple les aires de stationnement léger envisagé le long du littoral ou les aménagements de voirie faisant l'objet d'un emplacement réservé.

3,55 hectares de ces secteurs sont classés en zone 2AUS, soit environ 38 % de la consommation envisageable.

Il est précisé que ces secteurs ne seront certainement pas intégralement consommés. En

l'absence de connaissance précis des projets, l'intégralité de la superficie concernée est néanmoins intégrée au calcul de consommation des espaces. A titre d'exemple, les deux secteurs 2AUS, entraînant une consommation théorique de 3,23 hectares, situés à Lesneven, sont essentiellement envisagées pour la création de parcs urbains. Ces secteurs seraient alors classés au MOS en tant que « Parcs et jardins ». Leur aménagement n'entraînerait dans ce cas de figure pas de consommation des espaces. Le bilan proposé dans le cadre de l'analyse du PLUiH correspond donc à un maximum théorique de consommation.

Trois secteurs de renaturation identifiés, représentant une surface de 2,90 hectares

La CLCL a identifié trois secteurs sur lesquels est prévu une renaturation : « La Grève » à Guissény, au niveau de l'ancien site de traitement des eaux usées à Kerlouan (secteur de Keroual) et sur le site « Croas Ar Road » à Ploudaniel. Ces secteurs sont classés en zone NI dans le PLUiH. Il s'agit d'y prévoir une désartificialisation visant un futur classement dans le MOS en tant qu'espace non artificialisé.

La renaturation de ces sites permet de réduire l'artificialisation des sols sur la CLCL et participe à la modération de la consommation d'espaces.

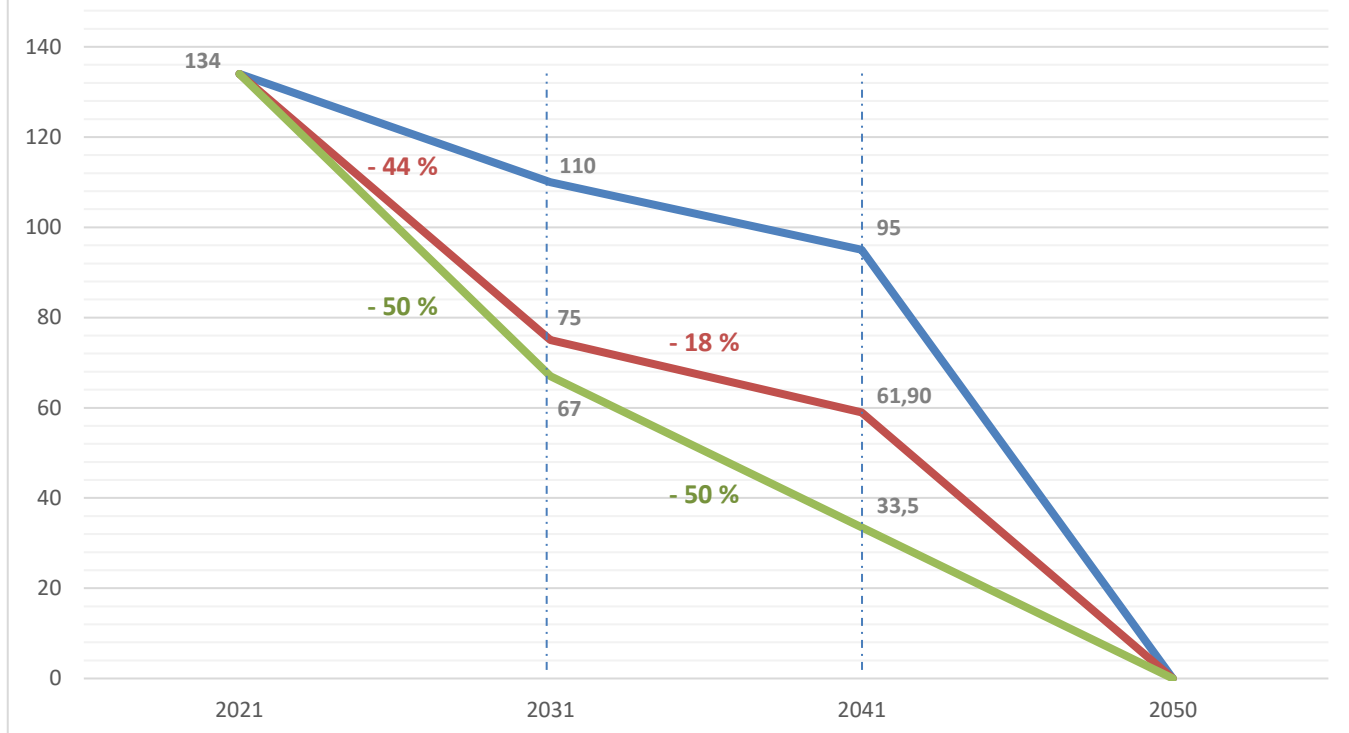
La trajectoire Loi Climat et Résilience : un PLUiH « étape », en attente de la territorialisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols

L'objectif national fixé par la loi est d'atteindre une absence d'artificialisation nette des sols en 2050. A cet effet, le rythme de l'artificialisation des sols sur la période 2021-2031 doit être tel que la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix dernières années. Cet objectif devant être appliqué de manière territorialisée et différenciée, les documents d'urbanisme doivent logiquement lutter contre l'artificialisation des sols et viser l'objectif d'absence d'artificialisation nette à terme. **Comme présenté dans le présent rapport de présentation, le PLUiH s'engage dans cette trajectoire, notamment en optimisant la densité des espaces urbanisés et en maîtrisant l'étalement urbain.**

La loi définit notamment les notions d'artificialisation, d'artificialisation nette, mais il faut attendre en l'état un décret pour que les modalités de mise en œuvre de ces objectifs soient fixées et que soit établie « *une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme* ».

Les PLUi doivent participer à l'effort de lutte, mais sans être nécessairement « en première ligne » à court terme. En effet, l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols et la trajectoire vers le « zéro artificialisation nette », doivent d'abord être intégrés au niveau du document de planification

La trajectoire de réduction de la consommation d'espaces du PLUiH



Trajectoire SCoT du Pays de Brest

Trajectoire PLUiH

Trajectoire « stricte » Loi Climat et Résilience

régionale (SRADDET). L'objectif de réduction sera ensuite, décliné par lien de compatibilité aux documents infrarégionaux, dont les SCoT puis au niveau local, pour être ainsi défini au plus proche des réalités du terrain, par les PLUi. La Loi Climat et Résilience impose au PLUi d'intégrer les objectifs de réduction de la consommation foncière déclinés par le SCoT en cours de révision, d'ici le 22 août 2027.

La trajectoire « stricte » de la Loi Climat et Résilience appliquée à la CLCL

Au regard de la consommation d'espaces observée sur la période 2011-2021, la trajectoire ZAN implique théoriquement une consommation foncière limitée à 67 hectares sur la période 2021-2031 puis de 33,50 hectares sur la période 2031-2041, soit un total de 100,50 hectares.

La trajectoire du PLUiH

Le PLUiH prévoit une consommation foncière de 136,90 hectares sur la période 2021-2041, qui peut être déclinée comme suit : 75 hectares entre 2021 et 2031 (soit une baisse de 44 % par rapport à la période 2011-2021), puis 61,90 hectares entre 2031 et 2041 (soit une baisse de 54 % par rapport à la période 2011-2021).

La différence entre le PLUiH et la trajectoire « stricte » de la Loi Climat et Résilience est de 36,40 hectares. La CLCL justifie cette différence par les deux arguments suivants :

- L'attente de la territorialisation des objectifs : la CLCL souhaite par exemple défendre, dans le cadre de la révision du SCoT, le classement des secteurs entraînant une consommation d'espaces dans les zones d'activité économique d'intérêt Pays (ayant par définition un rôle supra-intercommunal) comme non intégralement intégré à son compte

foncier. Ces secteurs représentent 30,02 hectares de consommation d'espaces dans le PLUiH. A noter qu'au regard de l'orientation existante du SCoT qui vise à assurer la pérennité à 20 des secteurs classés agricoles, l'application stricte de la Loi Climat et Résilience dans le présent PLUiH ne laisserait pas de marge de manœuvre à la CLCL dans le cadre de la territorialisation.

- Le classement d'environ 60,00 hectares de secteurs entraînant une consommation d'espaces en zone 2AU contre 77 hectares directement urbanisables. Cette répartition permet au PLUiH de respecter la trajectoire fixée par la Loi Climat et Résilience pour la période 2021-2031. Cela assure à la CLCL une bonne maîtrise du suivi de sa consommation d'espaces avant la révision du PLUiH d'ici le 22 août 2027.

En comparaison des 11 documents d'urbanisme en vigueur sur la CLCL, le PLUiH permet notamment :

- Le reclassement de 115 hectares de zones AU en zone A ;
- Le reclassement de 22,50 hectares de zones AU en zone N ;
- Le reclassement de 111,50 hectares de zones U en zone A ;
- Le reclassement de 23,50 hectares de zones U en zone N ;
- La réduction de 64 % des réserves foncières à vocation d'habitat en extension de l'urbanisation.

Liste des secteurs concernés par la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Secteur	Superficie concernée par la consommation des espaces / MOS (en ha)	Classement au PLUiH	Classement MOS
Secteurs à vocation principale d'habitat			
TOTAL			85,86
Goulven	0,27		
Cœur du bourg - sud	0,27	1AUH	Terre agricole
Guissény	6,86		
Opération en cours – Route du Curnic Nord	0,35	UH	Terre agricole
Goas Ar Puns	0,03	UH	Espaces « naturels »
Rue Théodore Botrel	0,61	1AUH	Terre agricole
Route du Curnic Nord	0,61	1AUH	Terre agricole
Rue des Quatre Vents	0,24	1AUH	Terre agricole
Route du Curnic Sud	1,50	1AUH	Terre agricole
Entrée de ville Sud	1,74	2AUH	Terre agricole
Chanoine E. Rannou	1,35	2AUH	Terre agricole, espaces « naturels »
Rue Paul Gauguin	0,43	2AUH	Terre agricole
Kerlouan	6,28		
Lotissement « La Forge »	1,45	1AUH	Terre agricole
Nord bourg « ZAC de Kero »	4,24	2AUH	Terre agricole
Hent Feunteun Zu (Lanhir)	0,30	UH	Terre agricole
Petit Paris (Lanhir)	0,29	UH	Terre agricole
Kernilis	5,87		
Rue des Abers	0,35	UH	Terre agricole
Lotissement communal	1,83	1AUH	Terre agricole
Centre-bourg « Rue de la Mairie »	1,00	1AUH	Terre agricole
Centre-bourg « Route de Penquer »	0,69	1AUH	Terre agricole
Ouest du bourg « Rue des Abers »	2,00	2AUH	Terre agricole
Lanarvily	2,27		
Ouest bourg « Park an Heol »	0,47	UH	Terre agricole
Cœur du bourg	1,80	1AUH	Terre agricole, terrains vacants agricoles
Le Folgoët	12,05		
Rue de Gorrekear (Sud du bourg)	0,66	UH	Terre agricole
Le Clos des Chênes	2,00	1AUH	Terre agricole
Route de Lanarvily – Nord	2,90	1AUH	Terre agricole
Route de Lanarvily – Sud	1,60	1AUH	Terre agricole

La Basilique	3,20	2AUH	Terre agricole
Route de Kerbriant – Sud	1,69	2AUH	Terre agricole
Lesneven	20,26		
Opération en cours – Quartier Lescoat	0,89	UH	Terre agricole
Opération en cours – Rue Per Jakez Helias	0,71	UH	Terre agricole
Opération en cours – Quartier Streat Veur	0,27	UH	Terre agricole
Rue Amiral Ronarc’h	1,54	UH	Terre agricole
Quartier Cleusmeur	0,97	UH	Terre agricole
Quartier Castel Anter	0,65	1AUH	Terre agricole
Rue de Lescoat Sud	0,18	2AUH	Espace boisé
Chemin de Lescoat	1,40	2AUH	Terre agricole
Quartier de Coatidreux	2,50	2AUH	Terre agricole
Quartier Pen Ar C’Hoat Bihan	3,40	2AUH	Terre agricole
Quartier Streat Veur	3,50	1AUH et 2AUH	Terre agricole
Quartier Streat Veur (Kernouës)	1,50	2AUH	Terre agricole
Quartier Menic an Tri Person	1,40	2AUH	Terre agricole
Quartier de Prat Allan	1,35	2AUH	Terre agricole
Ploudaniel	14,72		
Opération en cours – Lotissement « Cimetière des Allemands »	1,89	UH	Terre agricole
Rue du Poulourou Sud	0,30	UH	Espace boisé
Pen Ar Ru	2,00	1AUH	Terre agricole, espace boisé
Park Hir	5,02	1AUH	Terre agricole
Rue du Stade	0,43	1AUH	Espace boisé
Rue du Poulourou Nord	0,73	2AUH	Terre agricole
Pen Ar Ru	4,35	2AUH	Terre agricole, terrains vacants agricoles, espace boisé, espaces "naturels"
Plouider	5,35		
Opération en cours – Lotissement « Les Ajoncs »	0,55	UH	Terre agricole
Le Boulvas	0,59	1AUH	Terre agricole
Château d’eau	1,30	2AUH	Terre agricole
Route de Pont du Châtel	1,06	1AUH	Terre agricole
Pen Ar Valy	1,85	2AUH	Terre agricole
Plounéour-Brignogan-Plages	6,49		
Opération en cours – Rue Tréber	0,38	UH	Terre agricole
Opération en cours – Avenue du Général de Gaulle	0,80	UH	Terre agricole

Brignogan – Cœur de bourg	0,75	UH	Terre agricole
Brignogan – Place du Marché	0,33	2AUH	Terre agricole
Brignogan – Rue des Ecoles	0,20	2AUH	Terre agricole
Opération en cours – Route de Créac’h Ar Beuz	0,33	UH	Terre agricole
Plouénour – Route de Créac’h Ar Beuz	0,38	UH	Terre agricole
Plounéour – Streat Veur	0,26	2AUH	Terre agricole
Plounéour – Rue Saint-Pierre	0,91	1AUH	Terre agricole
Plounéour – Nord du bourg	0,85	2AUH	Terre agricole
Plounéour – Entrée Sud	1,30	2AUH	Terre agricole
Saint-Frégant	2,07		
Opération en cours – Kergoff Bihan	0,29	Uhd	Terre agricole
Cœur du bourg	1,38	1AUH	Terre agricole
Sud du bourg « Keravezan »	0,40	2AUH	Terre agricole
Saint-Méen	2,05		
Penarguer Bras	0,95	1AUH	Terre agricole
Rue des école	0,49	2AUH	Terre agricole
Vennec	0,23	2AUH	Terre agricole
Prat Guen	0,38	2AUH	Terre agricole
Trégarantec	1,32		
Kerilis – Secteur Nord	0,32	1AUH	Espace boisé
Ouest bourg – Rue du Manoir	1,00	1AUH	Terre agricole
Secteurs à vocation principale d'équipement			
TOTAL			9,62
Guissény	0,84		
Route du Curnic Sud	0,75	1AUH	Terre agricole
Salle Jean Fily	0,09	US / emplacement réservé n°4	Terre agricole
Kerlouan	1,22		
Meneham	0,94	NI / emplacement réservé n°7	Terre agricole
Cimetière	0,28	US / emplacement réservé n°9	Terre agricole
Le Folgoët	0,61		
Complexe sportif – Sud du centre-ville	0,55	US	Terre agricole
Kerguéau	0,06	A / emplacement réservé n°21	Terre agricole
Lesneven	3,23		
Rue de Lescoat Est	0,93	2AUS	Terre agricole
Cité Mathieu Donnard – Ouest du centre-ville	2,30	2AUS	Terre agricole

Ploudaniel	1,85			
Park Hir	0,40	1AUH et UH		Terre agricole
Pen Ar Ru	0,25	UH		Espace boisé
Kerno-Parcou	1,20	US		Terre agricole
Plounéour-Brignogan-Plages	1,45			
Radenog	0,51	AS / emplacement réservé n°49		Terre agricole
Keravezan	0,45	N / emplacement réservé n°10		Terre agricole
Languéno	0,49	A / emplacement réservé n°16		Terre agricole
Saint-Méen	0,32			
Rue de la Mairie	0,32	2AUS		Terre agricole
Trégarantec	0,10			
Kerilis Bras	0,1	A / emplacement réservé n°43		Terre agricole
Secteurs à vocation principale économique				
TOTAL				44,30
Guissény	1,30			
ZAE de Lanvian	1,30	1AUE		Terre agricole
Kerlouan	0,10			
ETA – Ouest du bourg	0,1	UE		Terre agricole
Kernilis	1,50			
ZAE de Kergouesnou	1,50	1AUE		Terre agricole
Le Folgoët	0,55			
Garage – Route de Lannilis (Kerduff)	0,15	Ae		Terre agricole
Route de Lanarvily – Sud	0,40	UEc		Terre agricole
Lesneven	1,13			
Zone de Bel Air	1,07	1AUEc		Terre agricole
Zone de Gouerven	0,06	UEh		Terre agricole
Ploudaniel	37,97			
Kerno – Parcou	5,00	1AUE		Terre agricole
Kerno – Parcou	3,80	2AUE		Terre agricole
Mescoden – Extensions Ouest et Nord	7,71	UE et 1AUE		Terre agricole
Mescoden Nord	9,71	2AUE		Terre agricole
Traon Bihan	11,40	1AUE		Terre agricole, espace boisé
Mesguen	0,25	Ae		Terre agricole
Extension du garage (Lammarc'h)	0,10	UH		Terre agricole
Plouider	0,20			
Zone de Kerbiquet – Extension Ouest	0,20	Ae		Terre agricole
Plounéour-Brignogan-Plages	1,37			
ZAE de Languene	1,15	2AUE		Terre agricole
ZAE de Lanveur	0,22	UE		Terre agricole
Saint-Méen	0,18			
Kermerrien	0,18	Ae		Terre agricole

AXE 1. L'ÉCONOMIE

Les enjeux

De nombreux actifs vivent sur le territoire de la CLCL. Le territoire tire parti d'une double attractivité, notamment grâce à la bonne desserte routière offerte par la RN 12 : celle de Brest métropole en termes d'emplois, celle d'une offre résidentielle abordable. Ce fonctionnement territorial engendre de nombreux déplacements domicile-travail, coûteux en termes de qualité de vie et environnementale (émission de gaz à effet de serre). **Renforcer l'autonomie du territoire en termes d'emplois pour réduire la vulnérabilité due aux déplacements domicile-travail est l'objectif premier pour les élus de la CLCL.**

La CLCL entend affirmer son rôle économique au sein du Pays de Brest :

- En lien avec les territoires voisins ;
- En confortant son attractivité à partir de ses atouts historiques ;
- Et en développant les conditions favorables à l'économie de demain.

La Communauté projette le confortement de la dynamique économique dans une logique de sobriété foncière mais aussi dans le souci de poursuivre le travail engagé sur la qualité et la fonctionnalité des sites économiques.

Il existe une forte polarisation de l'emploi sur le territoire. Le pôle structurant Lesneven / Le Folgoët et la commune de Ploudaniel concentrent l'essentiel des emplois, avec près de 75 % des emplois de l'intercommunalité. L'indice de concentration de l'emploi est en progression dans les trois pôles, où sont localisés les zones

d'activités structurantes et les zones d'équilibre du territoire.

La CLCL s'inscrit dans le modèle traditionnel de la ville-centre qui concentre les équipements et les activités commerciales, culturelles, etc. et rayonne sur les communes rurales proches. Son poids diminue néanmoins, avec le renforcement de la concurrence des entrées de ville et l'importance des déplacements domicile-travail qui induit des logiques d'achat favorables aux secteurs situés en périphérie.

Le territoire possède des atouts qui font que le tourisme est une source importante de revenus pour le territoire, en particulier sur sa façade maritime. Le Pays de Lesneven bénéficie ainsi d'une façade maritime de plus de 30 kilomètres, propice aux balades (GR 34) et aux activités nautiques, d'une nature préservée parcourue par 140 kilomètres de chemins de randonnée (15 circuits) classés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) et de pôles culturels historiques structurants comme le village de Ménéham et la basilique du Folgoët.

L'activité agricole représente une entité économique à part entière sur le territoire, génératrice d'emplois et de richesses directes et indirectes (agro-alimentaire et agro-industrie). L'enjeu du PLUiH est de pérenniser les conditions permettant de maintenir, voire de développer l'agriculture. Les sites et les espaces agricoles, outils de travail des activités de production, sont soumis à des pressions foncières liées à l'urbanisation et à l'artificialisation. Il s'agit donc prioritairement de préserver autant que possible

le foncier agricole. L'agriculture doit également relever des défis qui lui sont propres : vieillissement des outils de production, transmission et maintien des exploitations, défis environnementaux, ...

L'analyse du développement économique du territoire met en évidence trois niveaux d'enjeux :

- **Un enjeu de capitalisation de la desserte par les axes routiers avec la priorisation du développement industriel, artisanal et commercial d'envergure autour de la RN 12** : zone de Mescoden – Sant Alar identifiée d'intérêt Pays par le SCoT, véritable locomotive de l'économie locale et dont le dynamisme se répercute sur l'ensemble du territoire.
- **Un enjeu de pérennité des activités existantes et de possibilités d'installation dans les communes au nord du territoire** : pour se faire, un développement reposant principalement sur le maillage des sites existants (activités isolées et zones d'activités d'équilibre et d'intérêt local) a été retenu. Cette économie de proximité existe sur toutes les communes et assure des emplois, répond aux besoins de la population et participe à la vie locale.
- **Un enjeu de vitalité des centralités** : éviter la concurrence entre les centres et les zones périphériques pour assurer des zones urbaines accueillant une mixité des usages.

Orientation 1. Soutenir l'économie et organiser son développement dans un objectif d'équilibre territorial

Objectif 1 : S'appuyer sur les zones d'intérêt Pays pour asseoir le développement économique de la CLCL

L'ambition affichée dans le PADD de la CLCL, compétente en matière de création et de gestion des zones d'activités, est de renforcer l'offre au niveau des deux zones d'intérêt Pays définies dans l'armature territoriale du SCoT. Elles ont vocation à encourager la sphère productive locale et à accueillir des entreprises/groupes d'envergure, clefs pour le tissu économique local. Principaux vecteurs de développement de la Communauté de communes, ces sites sont aussi d'intérêt départemental, voire régional.

D'une part, la zone de Mescoden – Sant Alar est adaptée à l'accueil d'activités de la sphère productive et logistique. Elle représente la seule offre foncière de ce type à l'échelle de la CLCL. Desservie par la RN 12, elle se caractérise par une très forte accessibilité, de nombreux services, et par la possibilité d'y développer une offre foncière et immobilière adaptée. La taille de la zone et sa vocation permettront de constituer des filières économiques locales (entreprises principales / sous-traitants / partenaires éventuels), propres à irriguer et à dynamiser l'ensemble du bassin d'emploi. Une emprise foncière de 16,20 hectares, dont 6,10 hectares en 1AUE et 10,10 hectares en 2AUE, est prévue en extension de la zone existante. Cette temporalité d'aménagement est justifiée par le fait que le foncier est maîtrisé par la CLCL sur la partie classée en zone 1AUE.

Afin de prendre en compte l'orientation du SCoT de « traiter la transition entre les zones d'activité aux abords des grands axes routiers et le paysage qui les entoure par une conception préférentielle des zones en profondeur par rapport à l'axe routier [...] » et les différents échanges avec les services de l'ABF, les secteurs constructibles ont été délimités au nord de la zone existante, en retrait de la RN 12.

D'autre part, la zone de Traon Bihan est réservée au développement de l'activité d'Even, pilier de l'industrie agroalimentaire du Pays de Brest et principal pourvoyeur d'emplois sur la CLCL. L'extension envisagée, localisée à Ploudaniel, représente une superficie de 11,40 hectares. Elle a été discutée avec l'entreprise et validée par le Comité de pilotage.

Les superficies des zones « à urbaniser » sur ces deux sites sont compatibles avec le SCoT du Pays de Brest.

Objectif 2 : Affirmer le rôle économique du pôle structurant Lesneven / Le Folgoët

La zone d'activité d'équilibre de Kerno – Parcou est située au centre de la CLCL, au niveau du pôle structurant. Le PADD affiche comme objectif d'affirmer leur rôle dans l'armature territoriale. Elle a pour vocation d'accompagner le développement du bassin de vie et de renforcer son attractivité. Elle permet l'accueil d'activités diversifiées.

La **zone de Kerno – Parcou**, dont les surfaces cessibles sont actuellement nulles, fait l'objet d'un projet d'extension de 8,80 hectares, dont 3,80 hectares classés en zone 2AUE. Ce site est porteur à l'échelle de la CLCL, en raison de sa localisation et de la qualité des aménagements. Cette dynamique, combinée au manque de disponibilité dans les zones d'activité du territoire a amené les

élus à y envisager de nouvelles extensions. **Cette zone doit permettre, en complément de la zone de Mescoden – Sant Alar de répondre à moyen et long terme à des besoins d'installation d'entreprises à l'échelle du bassin de vie du territoire.** Il s'agit de disposer d'une réserve foncière dédiée aux activités artisanales et industrielles au regard des demandes locales.

Outre le développement des zones d'activités économiques, le PADD affiche comme objectif le **renforcement de l'offre commerciale du pôle structurant.** L'enjeu principal a été de traduire la stratégie du SCoT en matière de commerces « grand format » (seuil de 500 m² de surface de vente retenu dans le PLUiH), afin **d'éviter des situations de concurrence et de favoriser une complémentarité entre les centres de Lesneven et du Folgoët et les zones périphériques** (cf. orientation n°4). Le projet vise également un **recentrement de l'offre commerciale au niveau des centres-villes**, dans un double objectif de vitalité et de limitation des déplacements. Le règlement du PLUiH traduit cette localisation préférentielle des commerces par la délimitation de périmètres de centralité et de linéaires commerciaux à préserver (cf. orientation n°4).

Objectif 3 : Réduire le déséquilibre entre le nord et le sud du territoire par une politique économique ambitieuse sur la frange littorale

Pour les zones d'activités d'intérêt local, le développement des sites économiques a été analysé de la manière suivante :

- Pertinence au regard de la stratégie d'aménagement du territoire : site répondant à la volonté politique de parvenir à développer une offre économique plus importante au nord du territoire (pour des raisons d'équilibre territorial), site à potentiel de développement, site ayant la capacité

technique et réglementaire de s'étendre (loi Littoral).

- Pertinence au regard de la demande : besoins des entreprises sur site, demandes de nouvelles installations, offres sur le secteur.

Le projet retient trois extensions de zones existantes situées à Kernilis (Kergouesnou), Guissény (Lanvian) et Plounéour-Brignogan-Plages (Languene) et la création d'une zone nouvelle à Kerlouan (Les îles). Ainsi, toutes les zones d'activités économiques n'ont pas été recensées comme nécessitant ou pouvant bénéficier de capacités d'extension. Les réserves foncières des zones ont été délimitées au regard de la configuration des lieux, (paysages, espaces naturels...) et au regard des capacités d'urbanisation (réseaux, accès...).

Ces zones ont une vocation complémentaire des zones d'intérêt Pays et d'équilibre. Elles répondent à d'autres besoins et à des enjeux économiques différents. **Elles contribuent à offrir des services de proximité aux habitants, à pérenniser les entreprises locales sur le territoire et ont vocation à accueillir des petites unités artisanales.** L'objectif retenu sur ces zones est de limiter la création de foncier économique à 4,5 hectares.

Il est précisé que les sites de Kermerrien (Saint-Méen), Kerduff (Le Folgoët), Mesguen et Lammarc'h (Ploudaniel) et de Lanveur (Plounéour-Brignogan-Plages) font chacune l'objet d'une extension de taille réduite (environ 9 000m² au total) pour permettre l'agrandissement d'entreprises existantes. Les périmètres retenus répondent à des projets d'extension de bâti à court et moyen termes et visent à éviter de voir des entreprises se délocaliser hors de la CLCL. Ces surfaces sont intégrées à la consommation des espaces.

Le PADD affirme l'importance de valoriser le caractère maritime de la face nord de la CLCL.

L'économie maritime du territoire n'est aujourd'hui pas développée. La CLCL fait le choix de ne pas spécialiser de zones pour l'accueil d'activités particulières liées à la mer. En effet, aucun projet et aucune étude globale à l'échelle de la CLCL ne permet de le justifier. Toutefois, **le projet réglementaire n'empêche pas le développement des activités maritimes.** Le cas échéant, il pourra être envisagé de développer une offre foncière adaptée sur le site de Languene à Plounéour-Brignogan-Plages, en compatibilité avec le SCoT.

Le SCoT du Pays de Brest demande aux documents d'urbanisme locaux d'identifier les enjeux maritimes. A ce titre, **le PLUiH organise l'accueil de la plaisance en intégrant les zones de mouillages et d'équipements légers dans la zone « Nm » qui autorise les installations et ouvrages qui correspondent à la vocation du DPM. Les zonages « Np » et « Nport » correspondent également à des espaces dédiés aux activités et ouvrages spécifiques liées à la mer, fortement présentes sur le territoire.** Les activités portuaires, nautiques et de plaisance génèrent des besoins spécifiques auxquels le règlement répond.

La CLCL entend également se saisir des opportunités touristiques liées à la proximité de la mer, notamment la notoriété du site de Ménéham à Kerlouan. **Plusieurs secteurs ont été délimités en zone « NI » le long du littoral pour permettre de maintenir, d'améliorer et de mettre aux normes les sites accueillant du public et des activités touristiques** (cf. orientation n°3).

L'activité du Groupe Ouest, située à Plounéour-Brignogan-Plages, est une vitrine pour la partie littorale de l'intercommunalité. Le PADD affiche

l'importance de permettre le développement de cette activité en autorisant notamment une évolution des locaux disponibles. Le site fait l'objet d'un classement en zone « Ae » (cf. orientation n°2) qui permet d'envisager d'étendre et d'adapter les locaux tout en respectant la loi Littoral.

Orientation 2. Soutenir l'activité agricole et accompagner les agriculteurs

Objectif 1 : Offrir une lisibilité à long terme aux agriculteurs

Un diagnostic agricole a été réalisé conjointement à l'élaboration du PLUiH. Les données existantes ont été compilées et analysées afin d'établir un état des lieux de l'activité. Les bâtiments agricoles « actifs » ont été repérés. Un questionnaire remis aux exploitants travaillant sur le territoire (ayant un siège d'exploitation hors et sur le territoire) a permis de récolter des données sur les exploitations, de prendre connaissance des productions, des problèmes identifiés et de leurs perspectives d'évolution. La finalité du diagnostic a été de préserver l'outil agricole en évitant des implantations nouvelles à proximité des bâtiments agricoles exploités.

Le PADD donne pour premier objectif au PLUiH de protéger les espaces agricoles et de permettre le développement des sites d'exploitation. **Au total, 13 885 hectares, soit 68,2 % du territoire, sont classés en zone agricole**, où la priorité est donnée aux constructions et installations liées à l'agriculture (dont les logements de fonction des agriculteurs). **En compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest, la zone agricole est indicée sous la forme A « 2023 » pour garantir la pérennité sur**

20 ans de l'activité agricole dans la zone A. Cela donne une lisibilité à long terme aux exploitants sur les potentialités d'évolution des constructions et du foncier dédié à l'agriculture. **Le PLUiH n'ouvre à l'urbanisation aucune zone classée en zone A « indicée » dans les documents d'urbanisme en vigueur.**

Dans le but de préserver au maximum les terres agricoles, **les développements résidentiels se font en priorité en densification des enveloppes urbaines** : 62 % des constructions produits sans consommation des espaces en extension. Les enveloppes foncières retenues pour le développement urbain ont été calibrées au plus près des besoins estimés et les zones d'extension croisées avec les périmètres de réciprocité. **Le PLUiH ne consomme pas la totalité de l'enveloppe foncière prévue par le SCoT** et affiche donc un objectif plus vertueux en matière de modération de la consommation des espaces.

Objectif 2 : Limiter la présence de tiers dans l'espace agricole pour faciliter la transmission de l'outil agricole

Le PADD affirme la vigilance nécessaire quant au développement de l'habitat en campagne, afin de préserver le potentiel productif des exploitations agricoles. Des dispositions réglementaires sont prises pour assurer la pérennité des bâtiments d'exploitation en activité vis-à-vis des tiers :

- **Concernant les changements de destination en milieu, le règlement est mieux-disant que les périmètres sanitaires (en compatibilité avec les dispositions du SCoT)**, puisqu'ils ne sont autorisés que sous « sous réserve d'être situé à plus de 200 mètres d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans ». En outre, aucun bâtiment pouvant

changer de destination n'est inventorié dans les espaces identifiés en zone A présentant un faible mitage d'une superficie importante (5 hectares et plus) et un potentiel intérêt pour le développement de l'agriculture correspondant aux îlots agricoles cohérents. A noter aussi que **leur désignation sur le règlement graphique ne présage pas de l'avis conforme qui sera donné par la CDPENAF ou la CDNPS** au moment de l'instruction des demandes, ce que rappelle le règlement écrit.

- **Concernant les extensions des habitations existantes, le règlement les autorise à condition que cela n'entraîne pas d'aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles.** La surface de l'extension est par ailleurs encadrée pour assurer qu'elle présente un caractère limité et donc de limiter leurs impacts ou conséquences dans leur environnement au caractère agricole et rural.
- **La création des logements de fonction agricoles (limitée à un logement nouveau par siège d'exploitation) est également encadrée pour limiter le mitage et les problèmes de voisinage à long terme :** priorité à la reprise de bâtiments existants ; construction d'un logement neuf en l'absence d'alternative avérée ; implantation à proximité du site d'exploitation sans possibilité de dispersion (distance maximale de 100 mètres).

Le PADD affirme également la vigilance nécessaire quant à l'évolution des activités économiques en campagne. L'objectif est double : **ne pas figer les activités existantes en milieu rural et limiter leur développement de façon à assurer un impact nul sur l'activité agricole.** Un travail d'inventaire des activités économiques a

été réalisé afin de dégager les enjeux et besoins en extensions futures liées au développement des entreprises présentes dans le milieu rural. Lorsque nécessaire, les activités ont été contactées par les Communes, afin d'échanger sur leurs perspectives de développement et de mieux cerner les besoins. A ce titre, 41 sites ont été retenus dans le PLUiH et inscrits sur le plan de zonage en zone « Ae » (voir annexe n°1 du rapport de présentation).

Leur vocation économique est affirmée : **seules l'extension des constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes seront permises**, dans la limite de 30 % d'emprise au sol ou 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée. Ces extensions doivent être accolées et réalisées en continuité des constructions existantes, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles.

Objectif 3 : Accompagner la diversification des activités agricoles et faciliter leur transmission

Le PADD affirme la volonté des élus de contribuer à la viabilité économique des exploitations en encourageant la dynamique de diversification sur le territoire.

Pour permettre des compléments de revenus aux agriculteurs, **il s'agit premièrement de déployer les conditions de mise en œuvre des solutions de production d'énergies** (méthanisation, énergie-bois, photovoltaïque) dans les exploitations.

Pourront en outre être développées en zone agricole des **activités liées à l'accueil, à l'hébergement, à la transformation et à la vente directe** qui sont considérées comme dans le prolongement d'une activité agricole. **La pratique du camping** liée au développement des activités agrotouristiques est aussi autorisée.

Le PADD affiche aussi comme objectif d'accompagner l'évolution des systèmes d'exploitation agricole, dont les moyens à mettre en œuvre relèvent d'actions publiques indépendantes du PLUiH.

Orientation 3. Saisir les opportunités locales et mettre en place les conditions de l'attractivité économique de demain

Objectif 1 : Affirmer le tourisme comme pilier actuel et futur de l'économie

L'un des moteurs importants de l'économie locale est le tourisme. Ayant su tirer parti de sa situation privilégiée et de son cadre de vie exceptionnel, la CLCL souhaite anticiper les besoins futurs en matière de tourisme afin de capter une nouvelle clientèle permettant notamment de faire vivre le commerce local.

Les objectifs poursuivis en matière de tourisme sont de deux ordres. **La valorisation du patrimoine (protection du patrimoine bâti rural) et des paysages est mise en avant.** A ce titre, le projet identifie des belvédères emblématiques au plan de zonage au titre des cônes de vue et les sites emblématiques font l'objet de protections : classement en espaces remarquables ou naturels (baie de Goulven, phare de Pontusval, village de Ménéham, chaos granitique de Kerlouan, marais du Curnic), ou intégration à un périmètre des abords d'un monument historique (Basilique du Folgoët, centre de Lesneven).

La possibilité de créer des liaisons douces (sentiers pédestres, boucles vélo) pour favoriser le parcours du territoire et la découverte de ces sites patrimoniaux et naturels est offerte, notamment

le long des grandes continuités paysagères et écologiques. Les sentiers GR, PDIPR et vélo routes sont notamment protégés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme. Des emplacements réservés sont créés pour assurer le stationnement à proximité de certains sites touristiques.

Les conditions de maintien et d'amélioration d'une offre en hébergement diversifiée en vue de favoriser la halte des visiteurs sont prévues par le PADD. La stratégie en matière d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration vise à conforter l'offre dans les centralités ou à valoriser celle existante en secteur rural.

L'identification de 20 sites à vocation touristique et de de loisirs « isolés » dans le milieu rural, (zones « NI », voir le tableau ci-après et annexe n°1) vise à maintenir le potentiel de sites existants en leur assurant des possibilités d'évolution. 16 secteurs sont des sites d'ores et déjà aménagés tandis que 4 secteurs sont partiellement aménagés et visent à permettre l'émergence à court terme d'un projet (création d'un restaurant par changement de destination en milieu rural à Kernilis lié à la découverte de l'Aber Wrac'h, extension du parking de Ménéham à Kerlouan, création d'une aire naturelle de camping à Lanarvily au manoir du Lescoat, hébergement touristique à Mespérennès sur la commune de Saint-Méen).

Concernant les zones NI situées en continuité des bourgs, il est précisé que le secteur localisé à Kerlouan correspond à un projet de reconversion et de remise en état naturelle d'une ancienne station d'épuration. Le secteur NI en continuité de la centralité de Ploudaniel est identifié pour la création d'hébergements insolites. Le périmètre de la zone a été délimité en concertation avec les

porteurs de projet. Il n'a pas vocation à être artificialisé.

En matière d'hébergement, les élus ont également souhaité permettre le développement des activités considérées comme dans le prolongement de l'activité agricole (chambres d'hôtes, gîte rural, camping à la ferme etc.).

Les zones « NI » dans le milieu rural

Activité	Commune	Adresse
Hébergement	Folgoët	Manoir du Menec
Terrain de motocross	Guissény	Froust Pella
Village vacances	Guissény	Nodéven
Camping	Guissény	Curnic
Parc résidentiel de loisirs du Polder	Guissény	Curnic
Reconversion et remise en état naturelle d'une ancienne station d'épuration ; espace vert avec aménagements légers	Kerlouan	Keroual (nord-ouest de l'agglomération)
Camping et aire de camping-cars	Kerlouan	Neiz Vran
Camping municipal	Kerlouan	Rudoloc
Village de Ménéham et son stationnement	Kerlouan	Ménéham
Nouveau parking du site de Ménéham (et son projet d'extension)	Kerlouan	Ménéham
Camping et aire de camping-cars de la plage de Ménéham	Kerlouan	Lestonquet
Camping et aire de camping-cars	Goulven	Ty Poas

Projet d'hébergement-restaurant / découverte de l'Aber Wrac'h	Kernilis	Le Moulin Neuf
Terrain de sport	Saint-Frégant	Kereobret
Terrain de sport	Plounéour-Brignogan-Plages	Rue al Lividig
Camping	Plounéour-Brignogan-Plages	Mesmean
Hôtel	Plounéour-Brignogan-Plages	Promenade des Chardons Bleus
Hébergements légers de loisirs	Plounéour-Brignogan-Plages	Route de Beg ar Groas / route de Kervillo
Projet d'aire naturelle de camping	Lanarvily	Manoir du Lescoat
Projet d'hébergement touristique (en cours de réalisation)	Saint-Méen	Mespérennès

Objectif 2 : Relever le défi de la transition numérique

Le territoire bénéficiant d'un accès contrasté concernant le numérique, la CLCL souhaite que le développement des communications numériques se poursuive. Un bon accès à ces technologies est désormais un élément impératif pour assurer l'attractivité du territoire que ce soit pour les habitants ou pour l'activité économique.

La couverture numérique est amenée à être améliorée sur le territoire. Le déploiement de la fibre optique sur le territoire est réalisé par le syndicat mixte de coopération territoriale Mégalis. **La structure porte le projet « Bretagne Très Haut Débit » (BTHD) et a pour objectif de monter en très haut débit 100 % des foyers**

bretons. Le PLUiH capitalise ces futurs équipements et offre les conditions de leur développement par l'absence de contrainte pour son déploiement.

Objectif 3 : Relever le défi de la transition énergétique et écologique

Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables constituent un objectif du PLUiH. Le projet a pour ambition d'être en cohérence avec les enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES). Cela passe notamment par une réflexion sur la programmation de l'habitat, sur les modes de déplacement et sur la production d'énergies renouvelables.

La transition énergétique implique d'augmenter la proportion d'énergies renouvelables dans le bouquet énergétique actuel. Cela permettra également de réduire la dépendance énergétique du territoire. **La CLCL ne produit que 53 GWH (la totalité provenant de ressources renouvelables), soit 9 % de la consommation du territoire.** La traduction des objectifs de la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) sur la CLCL représente un passage de 53 GWH à 153 GWH en 2030, en considérant une baisse de la consommation énergétique de 20 % dans le même temps.

Les dispositions du PLUiH ont été pensées de manière à ne pas bloquer le développement des énergies renouvelables (éolien, solaire, méthanisation, ressource bois, etc.). Les élus souhaitent permettre le développement des énergies renouvelables sur le territoire. **Un projet de centrale photovoltaïque est connu sur la commune du Folgoët au niveau de Lannuchen.**

Il est autorisé sous conditions les projets de méthanisation agricole ou industrielle dans la

zone agricole (article A 1.2.2). Enfin, le règlement n'est pas contraignant pour le déploiement de réseaux de chaleur dans les zones urbaines (autorisation d'implantation des ICPE nécessaires à la commodité des habitants).

Les panneaux solaires sont autorisés dans l'ensemble des zones. En zone « A » et « N », cette possibilité est conditionnée au respect de l'usage agricole des terres (articles 1.2.2 du règlement). **Les élus souhaitent également soutenir les démarches exemplaires en matière de performance énergétique des constructions (articles 2.2.3 du règlement).**

Le PLUiH permet aussi de valoriser la trame verte, pour son rôle dans la qualité de l'air, dans la régulation thermique et dans son rôle de puit de carbone. Les dispositifs de protection et de gestion des bois et des haies (cf. orientation n°11) sont suffisamment souples pour permettre l'utilisation de ces ressources pour la production d'énergie et sont favorables à leur renouvellement. Le choix des végétaux n'étant pas sans incidence, l'emploi d'essences locales est encouragé.

AXE 2. L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

Les enjeux

L'intégration du volet habitat au PLUi a pour objectif de concrétiser les objectifs d'accueil de population définis à l'échelle du SCoT du Pays de Brest, par une programmation en logements sur 20 ans, prenant en compte construction neuve et mobilisation de l'existant. Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) doit au-delà du règlement du PLUiH, préfigurer les actions menées par la CLCL et ses partenaires sur une période de 6 ans suivant l'approbation du PLUiH (2024-2030).

La CLCL bénéficie d'une croissance démographique positive depuis le début des années 2000 (cf. chapitre « Les perspectives d'évolution de la population »). Il en ressort un parc de logements largement dominé par le modèle de la maison individuelle en accession à la propriété.

En parallèle, la forte proportion de logements antérieurs à 1982 révèle un enjeu de valorisation du parc existant, en lien avec la problématique énergétique.

Le phénomène de la vacance est quant à lui plus visible à Lesneven.

Le parc social a connu un développement modéré au cours des dernières années. L'implantation du logement locatif social s'est faite sur une logique de pôle : environ 55 % des logements sont situés dans le centre urbain. Il peut y avoir une réticence de la part des bailleurs, en raison de l'équilibre financier plus difficile à trouver pour des

opérations localisées sur des communes moins « porteuses ».

Un Programme Local de l'Habitat est mis en œuvre par la CLCL pour la période 2018-2023. Un bilan de mi-parcours a été réalisé par l'Adeupa et la CLCL. Il en ressort un bilan en demi-teinte, notamment en termes de conseil foncier pour les petites Communes. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) sont les actions ayant connu les résultats les plus positifs. Un enjeu fort pour les élus est celui d'une meilleure lisibilité des actions menées par les nombreux partenaires intervenant sur le territoire.

L'analyse de l'activité résidentielle met en évidence quatre niveaux d'enjeux :

- S'efforcer de chercher des solutions pour permettre le renouvellement démographique du territoire, indispensable pour atteindre les objectifs de croissance démographique fixés par le SCoT.
- Mieux accompagner le développement urbain, renforcer les polarités et diversifier l'offre de logements en lien avec l'armature urbaine (taille du logement, localisation, prise en compte de la perte d'autonomie...).
- Permettre une meilleure appropriation de la politique de l'habitat par les élus et par les habitants et favoriser la reprise du parc ancien, notamment en faisant la promotion de la rénovation énergétique des logements.

- Poursuivre l'amélioration de l'offre en équipements et services en adéquation avec les objectifs d'accueil de nouvelles populations et maintenir le tissu commercial de la CLCL.

Orientations 4,5 et 6 : le développement urbain (habitat, équipement, commerce, déplacement)

Pour faciliter la lecture et la compréhension des choix retenus pour établir le PADD, ces orientations sont traitées conjointement pour les 3 catégories de communes définies dans l'armature urbaine.

Objectif 1 des orientations 4, 5 et 6 : la démographie et la production de logements

Les élus de la CLCL souhaitent maintenir des capacités d'accueil sur le territoire en parallèle de son développement économique. **Le projet a été élaboré en compatibilité avec les objectifs de population et de production de logements du SCoT du Pays de Brest.**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest est calibré pour permettre une croissance démographique moyenne annuelle de 0,45 % à l'horizon 20 ans. Il s'agit d'un niveau de croissance légèrement inférieur au taux annuel moyen observé sur la CLCL sur la période 1999-2019 (+0,52 %). Le scénario central de projection de l'évolution de la population entre 2018 et 2040 élaboré par l'Insee prévoit pour sa part un taux de croissance annuel de 0,47 % sur le secteur regroupant la CLCL et le Pays des Abers.

Sur la CLCL, le SCoT estime que la production moyenne annuelle de 170 nouveaux logements permet de répondre à cette ambition. Le PLUiH est

calibré pour la production de 3 400 logements à l'horizon 20 ans. Cette durée de vie permet une vision à long terme du développement des communes : mise en œuvre d'une stratégie d'acquisition foncière, limitation de la hausse des prix du foncier et visibilité sur la vocation des terres pour les agriculteurs. A noter que dans le PLUiH, la moitié des zones AU à vocation d'habitat devront faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLUiH pour être ouvertes à l'urbanisation, ce qui permet une maîtrise accrue du développement urbain par les Communes. Le projet prévoit une estimation au plus juste des besoins en extension en fonction des capacités de densification de chaque Commune et des opérations en cours de commercialisation. La démarche qui a été mise en œuvre est détaillée dans le chapitre « Les perspectives d'évolution de la population ».

Conformément aux dispositions du SCoT, le projet prévoit une répartition des 170 logements à produire annuellement par type de communes.

L'objectif est double :

- Renforcer l'armature du territoire en corrélant l'accueil résidentiel au niveau de services proposés par les communes.
- Renforcer, en priorité, la vitalité des centralités en développant des stratégies de reconquête, d'amélioration ou de développement de leurs tissus urbains.

La répartition retenue est la suivante :

- 44,5 % de la production de logements sur le pôle structurant Lesneven/Le Folgoët (représentant 38,1 % de la population de la CLCL).
- 47,2 % de la production de logements sur les pôles d'appui (représentant 47,9 % de la population de la CLCL).

- 8,4 % de la production de logements sur les communes satellites (représentant 14,1 % de la population de la CLCL).

Dans le projet finalisé, le PLUiH est calibré pour la production de 3 210 logements (hors prise en compte de la vacance). L'écart entre le PLUiH et l'orientation du SCoT (équivalant à un différentiel d'environ 6 %) est lié à **la volonté de la CLCL d'afficher des ambitions fortes en matière de lutte contre la vacance tout en restant compatible avec les orientations du SCoT**. Le PADD affiche notamment sa volonté de maintenir « les efforts engagés de reconquête des logements vacants du centre-ville de Lesneven ». Au regard de la tendance récente qui voit la part des logements vacants augmentée sensiblement, la CLCL traduit dans le projet sa volonté d'agir sur cette problématique (en lien avec les actions prévues dans le POA). **Pour les 4 Communes présentant un taux de vacance élevé (à savoir Lesneven, Plouider, Saint-Méen et Trégarantec qui présentent des taux respectifs de 10,9 %, 12,5 %, 9,2 % et 9,5 %), la CLCL fait le choix d'intégrer à l'objectif de construction neuve la remise sur le marché de logements vacants**. Pour chacune de ces communes, le projet fixe des objectifs complémentaires de baisse de la part de la vacance pour atteindre un taux de 7 % à échéance du PLUiH. Les communes de Ploudaniel et Kerlouan, qui présentent un nombre de logements vacants supérieur à 100 et des capacités limitées d'urbanisation dans les enveloppes urbaines (inférieures à 30 %), sont également soumises au principe d'intégrer à l'objectif de construction neuve la remise sur le marché de logements vacants. Ces objectifs permettent de prendre en compte la spécificité de ces communes, tout en étant compatible avec les objectifs du SCoT et en répondant à l'objectif de baisse de la part des logements vacants dans le parc de logements.

Pour les communes littorales, le PADD vise à disposer d'une offre en logement plus diversifiée, notamment en rééquilibrant la production en faveur des résidences principales. La concentration des nouvelles habitations au niveau des agglomérations (86 % des constructions prévues au niveau de l'agglomération à Guissény, 87 % à Kerlouan, 83 % à Plounéour-Brignogan-Plages et 100 % à Goulven) et les ambitions de la CLCL en matière de diversification de l'offre (autant en termes de forme urbaine que de statut de l'habitat) vise à atteindre cet objectif.

Le PADD vise un objectif général de diversification de l'offre au sein de la production nouvelle et d'exigences plus fortes dans les pôles pour permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire. Des objectifs de densité soutenue ont été intégrés à la programmation du pôle structurant dans les sites stratégiques (cf. échéancier prévisionnel des OAP sectorielles). **Les pôles du PLUiH ont tous des secteurs sur lesquels s'applique une servitude de taille de logement qui impose la création de logements de type T3 ou moins.** Les OAP sectorielles précisent en outre la nécessité de rechercher les programmes diversifiés de logement (par exemple : maison de ville, habitat intermédiaire, petit collectif). Ces éléments ne sont pas précisés sur l'ensemble des sites d'OAP, sans que cela n'empêche l'émergence de formes alternatives à l'individuel libre, rendues possibles par le règlement. **En outre, la possibilité pour les Communes de mobiliser les actions 1.3 et 2.4 du Programme d'Orientations et d'Actions est conditionnée à des objectifs renforcés en termes de diversification du parc de logements et de densification des opérations d'ensemble.**

Objectif 2 de l'orientation 4 et objectif 3 des orientations 5 et 6 : le commerce et le caractère urbain des agglomérations

Le PADD a l'ambition de faire des centralités de toutes les communes le lieu privilégié des implantations commerciales pour favoriser l'animation et l'identité des centres. Il vise le maintien de l'offre répondant aux besoins courants prioritairement en proximité, au plus près des lieux de vie. La traduction réglementaire prévoit un maximum de 6 % de la construction d'habitat en dehors des centralités, c'est-à-dire dans les villages et hameaux et par changement de destination.

Le PADD affiche comme objectif le renforcement de l'offre commerciale dans les centralités de Lesneven et Le Folgoët. **Le PADD prévoit la délimitation de périmètres de centralité et la mise en place de linéaires commerciaux à préserver pour éviter l'évaporation des petites cellules commerciales et de services vers des secteurs de développement commercial périphérique.** Pour éviter la concurrence entre les centralités et les zones commerciales périphériques, le règlement écrit interdit l'implantation des commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 500 m² dans les zones UEc et 1AUec (polarités commerciales périphériques définies dans le SCoT). Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 500 m² sont autorisés uniquement dans les périmètres de centralité.

Pour les autres communes de la CLCL, le constat partagé par les élus est celui d'une offre traditionnelle de commerces de détail très différente d'une commune à l'autre (existence parfois d'un seul commerce) et de signes de dévitalisation de certains centres-bourgs. **L'enjeu retenu par le PADD n'est donc pas tant le**

développement d'une offre commerciale que la préservation de l'offre existante. Surtout, les élus ont souhaité que la stratégie commerciale puisse être adaptée aux contextes locaux.

Des linéaires commerciaux interdisant le changement de destination de commerces ont été retenus, dans les pôles d'appui, afin de favoriser la reprise des locaux en cas de fermeture. Le caractère limité sur la durée vise à éviter une vacance de longue durée néfaste à l'image des bourgs. Surtout, le PLUiH permet un recentrement de l'offre commerciale dans les centres-bourgs, dans un double objectif de vitalité et de limitation des déplacements. Pour les communes « satellites », il a été fait le choix de cibler les commerces au cas par cas pour l'application de l'interdiction de changement de destination.

L'accentuation des efforts engagés en renouvellement urbain et en densification permet aussi de limiter la dévitalisation des centres. **La stratégie du PADD pour renforcer les centralités est également d'y concentrer une part significative des nouveaux logements :** le projet finalisé envisage que 37 % de la construction neuve soit réalisé en renouvellement urbain dans le pôle structurant (densification spontanée dans les enveloppes urbaines, site de renouvellement faisant l'objet d'une OAP dans les enveloppes urbaines, remise sur le marché de logements vacants) et environ 32 % à l'échelle de la CLCL. A noter que la part des logements envisagée à l'intérieur des enveloppes urbaines est d'environ 59 % à l'échelle de la CLCL (opérations en cours, densification spontanée, zones d'OAP dans les enveloppes urbaines et remise sur le marché des logements vacants).

Objectif 3 de l'orientation 4 et objectif 2 des orientations 5 et 6 : les équipements

Avec des équipements d'intérêt intercommunal relevant des gammes intermédiaire et supérieure, le pôle structurant répond à la majorité des besoins quotidiens de la population du territoire. Le PADD vise à permettre un renforcement de cette offre. Le développement et l'optimisation des services à la population sont des vecteurs essentiels d'accompagnement de l'attractivité résidentielle, mais aussi économique du territoire.

Les secteurs du pôle structurant intégrant des équipements supra communautaires font l'objet d'une zone US (espace Kerjézéquel, SDIS, hippodrome, piscine, terrains de sport...) ou As en milieu rural (Ecole agricole, Foyer de vie). Elles sont destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. **Des règles souples sont mises en place dans ces zones, afin de permettre une adaptation facile des équipements existants. Deux secteurs situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération, d'une superficie de 3,80 hectares, sont par ailleurs classés en zone 2AUS de manière à poursuivre la structuration du réseau d'équipements.**

Les autres communes bénéficient d'équipements de proximité (école, salle des fêtes, stade, etc.). Dans cette optique, le confortement des équipements existants en adéquation avec leur structure démographique constitue l'objectif principal des municipalités, dans une logique de mutualisation avec les communes et pôles d'appui de proximité.

En cohérence avec l'armature territoriale portée par le SCoT, l'offre en équipements doit trouver en priorité sa place au sein des pôles. **13 secteurs,**

présentés dans le tableau ci-après, permettront d'accueillir les projets des communes. Ils représentent au total une surface de 8,24 ha. Ces secteurs sont principalement localisés dans le pôle structurant (46 %) et les pôles d'appui (50 %). **Il est précisé que ces zones n'ont pas toutes vocation à être « artificialisées ».** Par exemple, il est envisagé sur les zones 2AUS situées à Lesneven la création de parcs urbains.

Outre les zones « NI » présentées précédemment (à vocation touristique et de de loisirs), les autres secteurs liés aux équipements sont les STECAL As. **Le classement en zone As vise à maintenir le potentiel de sites existants en milieu rural en leur assurant des possibilités d'évolution.** Les zones « As » regroupent une école agricole, un foyer de vie et une station d'épuration à Lesneven, des bâtiments techniques du syndicat des eaux du Bas Léon et une usine de traitement des eaux de surface à Kernilis, une salle communale à Lanarvily, une station d'épuration à Plouider, une déchetterie, une station d'épuration et un site d'implantation d'une nouvelle station d'épuration à Plounéour-Brignogan-Plages et un pôle technique municipal à Trégarantec.

Le projet entend répondre aux principes de la proximité et de l'accessibilité des équipements, des services et des commerces à l'ensemble des habitants. La localisation des nouveaux secteurs d'habitation et la création d'accès directs et sécurisés pour les piétons et les cycles sont donc déterminantes afin d'optimiser l'utilisation des équipements et services existants.

Les secteurs à vocation d'équipement entraînant une consommation d'espace par rapport au MOS

Vocation / Communes	Localisation	Surface	Classement au PLUiH
Equipements médicalisés et foyer Ages et Vie (Guissény)	Route du Curnic sud	0,75	1AUH (projet mixte, associant de l'habitat)
Equipement sportif (Guissény) – <i>projet à long terme</i>	Salle Jean Fily	0,09	US (en continuité de l'équipement existant)
City parc et parc urbain (Lesneven) – <i>projet à long terme</i>	Rue de Lescoat	0,93	2AUS
Parc urbain (Lesneven) – <i>projet à long terme</i>	Rue Jean-Marie de Lamennais	2,30	2AUS
Equipement sportif (Le Folgoët) – <i>en cours de réflexion</i>	Route de Brest	0,55	US (en continuité des équipements sportifs existants)
Cantine scolaire (Ploudaniel) – <i>projet en cours</i>	Park Hir	0,20	1AUH (projet mixte, associant de l'habitat)
Cantine scolaire (Ploudaniel) – <i>projet en cours</i>	Pen ar Ru	0,25	UH
MARPA (Ploudaniel) – <i>en cours de réflexion</i>	Park Hir	0,20	UH
Aire d'accueil des gens du voyage (Ploudaniel) – <i>en cours de réflexion</i>	Kerno-Parouc	1,20	US
Station d'épuration (Plounéour-Brignogan-Plages) – <i>en cours de réflexion</i>	Radenog	0,51	As
Aire de stationnement léger (Plounéour-Brignogan-Plages) – <i>en cours de réflexion</i>	Keravezan	0,45	N (emplacement réservé n°10)
Bassin d'orage (Plounéour-Brignogan-Plages) – <i>en cours de réflexion</i>	Languéno	0,49	A (emplacement réservé n°16)
Pôle technique (Saint-Méen) – <i>projet à long terme</i>	Rue de la Mairie	0,32	2AUS

Objectif 4 des orientations 4,5 et 6 : les déplacements

L'usage individuel de la voiture est prédominant dans un territoire à dominante rurale tel que la CLCL. 45 % des ménages possèdent au moins une voiture ; 47 % deux voitures (données Insee 2019).

Le PLUiH encourage le développement d'alternatives, notamment en ce qui concerne les déplacements domicile-travail. Les principales possibilités d'implantation de nouvelles activités ont été localisées sur les zones d'activités situées à proximité d'une aire de covoiturage ou d'arrêt

de transport en commun : la zone Mescoden – Sant Alar (aire de covoiturage de Saint-Eloi) et la zone de Kerno-Parcou (aire de covoiturage de Croas ar Road).

Pour développer les alternatives à l'usage individuel de la voiture, **le PADD affiche la volonté de la CLCL de promouvoir la desserte en transports en commun, sans que cela ne puisse faire l'objet d'une traduction réglementaire dans le PLUiH.** Le resserrement du développement urbain autour du pôle structurant pourrait contribuer à favoriser l'usage des transports en commun, via notamment le projet en cours de création d'une plateforme multimodale à Lesneven.

Le PADD envisage la possibilité de créer des emplacements pour de nouvelles aires de covoiturage : Trois nouveaux secteurs sont ciblés à Ploudaniel (projets portés par le Département), au lieu-dit Kerfelgar (3 places) et à l'Aubergé neuve (8 places) et l'extension de l'aire existant à saint éloi. Les aires de covoiturage existantes et celles envisagées sont classées en zone urbaine.

Le projet cherche également à promouvoir les modes de déplacements actifs à l'échelle des centralités et entre les centralités. La CLCL fait du développement de la pratique du vélo un des objectifs prioritaires en matière de mobilité. **Afin de réfléchir à ces questions, un schéma d'aménagement vélo est en cours d'élaboration depuis mai 2020.** Le travail n'est pas suffisamment avancé pour en proposer une traduction réglementaire dans le projet. Il sera intégré au PLUiH dès sa validation.

Les OAP sectorielles intègrent d'ores et déjà une réflexion sur le principe de liaisons douces depuis les futurs quartiers d'habitation en direction des pôles d'équipements, de services et de commerces, ainsi que des arrêts de transports en

commun. Des emplacements réservés sont créés en vue de compléter le maillage existant.

Dans les communes rurales, la desserte par le réseau de transport en commun demeure limitée. La mobilité des habitants, en particulier de ceux qui ne sont pas motorisés, et leur accès aux services et équipements non présents sur leur Commune, représente un autre type d'enjeu. **Le PADD rappelle, à titre d'affichage, le souhait des élus de prendre en compte cette problématique, notamment par l'optimisation des services de Transport à la demande.**

Orientation 7. Avoir une plus grande maîtrise des opérations pour conforter la qualité du cadre de vie

Objectif 1 : Maitriser les qualités des espaces urbains

Le choix de réduire significativement les zones « à urbaniser », de resserrer l'urbanisation au niveau des agglomérations, de mettre en valeur les lisières et les franges paysagères entre quartiers, hameaux et campagne, traduisent la volonté d'améliorer la qualité des tissus urbains.

En ce sens, les OAP sectorielles fixent des conditions qui permettront une meilleure considération de l'implantation du bâti sur la parcelle, ainsi qu'une plus grande convivialité à l'échelle du quartier par la création d'espaces publics structurants. Les OAP fixent également des principes permettant d'améliorer la lisibilité et la qualité de l'ensemble du tissu urbain : continuité viaire, espaces verts à préserver ou à aménager, front végétal ou urbain, etc.

L'amélioration des entrées de ville a également été recherchée. Les OAP sectorielles identifient

les nouvelles franges urbaines à soigner en entrée d'agglomération, les points de vue à préserver depuis les liaisons structurantes, ainsi que les voies et carrefours à requalifier. Les préconisations générales des OAP définissent les principes à appliquer au niveau des entrées de ville et des lisières urbaines.

La maîtrise de la qualité des espaces urbains passe par une politique de l'habitat volontariste en matière de développement durable et d'éco-conception des logements. Comme indiqué précédemment, plusieurs OAP sectorielles du pôle structurant et des pôles d'appui intègrent un objectif de diversification de logement (par exemple : maison de ville, habitat intermédiaire, petit collectif). Ces opérations, qui renouvelleront le mode d'aménager les quartiers, doivent permettre la création d'un réseau d'opérations exemplaires.

Le règlement écrit, par sa souplesse et les règles incitatives pour les constructions exemplaires en matière énergétique ou environnementale, cherche à donner toute leur place aux projets innovants de type conception bioclimatique, emploi des énergies renouvelables, constructions passives.

Enfin, le POA détermine des objectifs de construction de logements performants et vise la création d'un réseau d'opérations exemplaires. Peuvent être citées les actions suivantes :

- Initier un concours pour un réseau d'opérations exemplaires : concours à idées portant sur des sites faisant la promotion de la diversité des formes urbaines (action 2.3 du POA).
- Soutenir le montage d'opérations d'habitat innovantes en accompagnant financièrement les porteurs de projet d'habitat innovant issus de la sphère

privée (promoteurs, associations, coopératives...) (actions 2.2 et 2.4 du POA).

Objectif 2 : Limiter la consommation des espaces pour préserver au maximum les paysages agricoles et naturels.

Le PADD fixe pour objectif la réduction de la consommation foncière, dans un souci de respect des espaces naturels et agricoles, et de préservation des paysages. À la suite de l'annulation partielle du SCoT, **l'objectif chiffré retenu dans le PADD est de 135 hectares pour la durée de vie du PLUiH.**

La recherche d'une plus grande sobriété foncière de l'habitat est affichée dans le PADD. Plusieurs dispositions du PLUiH doivent concourir à produire des logements sans consommer d'espace, qu'il s'agisse de l'inventaire des potentiels en densification, des sites de renouvellement urbain, des objectifs de changements de destination et de remise sur le marché de logements vacants. **Le PADD fixe l'ambition de favoriser la densification du tissu existant, dans le double objectif de limiter l'urbanisation des espaces naturels et agricoles et d'optimiser les espaces déjà imperméabilisés et desservis par les réseaux.** Plusieurs dispositions du PLUiH visent à soutenir une dynamique de densification « spontanée » :

- L'affichage des potentiels de densification dans l'annexe référentiel foncier,
- La recherche de l'optimisation de l'usage des terrains de « taille critique » à savoir de plus de 1000 m² en cas d'assainissement individuel et 800 m² en cas d'assainissement collectif dans le règlement.
- L'absence de règle d'implantation pour les constructions en second rang.

- La possibilité pour les constructions de s’implanter en semi-mitoyenneté ou en mitoyenneté.
- L’OAP « La densification spontanée » a vocation à sensibiliser les ménages quant aux démarches préalables à la division d’un terrain et à préserver l’intimité des habitations, objectif énoncé dans le PADD.
- Action en faveur du BIMBY dans le POA.

Pour rappel, le projet est mis en regard avec la réceptivité du territoire dans la partie « les perspectives d’évolution de la population ».

En réponse à l’article L.151-5 du Code de l’urbanisme, afin de modérer la consommation de l’espace et de lutter contre l’étalement urbain, le PADD fixe les objectifs chiffrés suivants :

- Construire au minimum 30 % des logements en renouvellement urbain dans le pôle structurant et 25 % minimum dans les pôles d’appui. **Le projet finalisé prévoit 37 % des logements en renouvellement dans le pôle structurant et 32 % en moyenne à l’échelle de la CLCL.**
- Limiter la consommation foncière à 135 hectares sur la période d’application du PLUiH fixée à 20 ans (cf. chapitre « Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l’étalement urbain »).

Les objectifs de densité formulés par le PADD sont plus ambitieux que ceux du SCoT. Une densité brute moyenne par type de pôles est fixée : 25 logements / ha sur le pôle structurant ; 20 logements / ha sur les pôles d’appui ; 15 logements / ha dans les pôles de proximité. La densité moyenne de 18 logements / ha prévue par le SCoT à l’échelle de la CLCL est aussi rappelée. Il s’agit de moyennes ayant vocation à être déclinées dans les projets des communes dans les

différents secteurs d’OAP, en fonction de leur situation par rapport aux services et équipements et du contexte (tissu urbain alentour, topographie).

A noter que quelques secteurs soumis à OAP et localisés dans les enveloppes urbaines de Kernilis, du Folgoët et de Plounéour-Brignogan-Plages présentent des densités inférieures aux secteurs d’extension. Il est précisé qu’il s’agit de prendre en compte les spécificités de chaque site et leur configuration, notamment les possibilités en matière d’accès et le type de tissu urbain existant à proximité. Les contraintes d’urbanisation des sites ont été définies à la suite d’un travail de terrain. A Kernilis, les secteurs concernés ont une taille modeste et la configuration des lieux ne permet la création que d’un accès unique. Au Folgoët, les secteurs sont également de taille modeste et présentent des configurations complexes rendant difficile une densification plus importante (combinaison de plusieurs parcelles privées en cœur d’îlot). Sur ces sites, les OAP ont vocation à assurer une densification minimale tout en permettant une réflexion d’ensemble visant la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions par rapport au tissu urbain limitrophe. La même explication peut être formulée pour le site « Stréat Veur » à Plounéour-Brignogan-Plages.

L’application de ces densités a permis de réduire les besoins en matière de zones à urbaniser en extension. Les réserves foncières à vocation d’habitat en extension de l’urbanisation par rapport aux documents d’urbanisme ont été diminuées de 64 % (60,55 ha de zones AU en extension dans le PLUiH contre 167 ha dans les documents d’urbanisme en vigueur – 11 communes). Enfin, les évolutions par rapport aux documents d’urbanisme en vigueur concrétisent de manière évidente cet objectif de limitation de

la consommation des espaces. Le PLUiH a ainsi reclassé en zone agricole ou naturelle environ 137 hectares de zones anciennement « à urbaniser » et 135 hectares de zones anciennement immédiatement constructibles, soit un total de **272 hectares**.

Objectif 3 : Développer une stratégie foncière et inciter à la revitalisation des centres et des bourgs

Cet objectif a été retenu par les élus en vue d'une mobilisation efficace du foncier, et notamment des zones AU définies dans le PLUiH. Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation a été élaboré sur chaque commune. Il s'agit d'une feuille de route mettant en évidence les leviers fonciers et immobiliers à mobiliser en vue de la réalisation des objectifs de production de logements. **Des secteurs dits « stratégiques » ont été identifiés dans les enveloppes urbaines, afin de flécher une éventuelle intervention publique de la CLCL.**

Les élus ont souhaité permettre une maîtrise foncière publique dans l'ensemble des Communes. Une attention particulière a été apportée aux communes rurales, dans lesquelles les aménageurs privés sont moins présents et qui manquent de moyens techniques et financiers pour lancer des opérations. Cette orientation est traduite dans le règlement et par plusieurs actions proposées dans le Programme d'orientations et d'actions (POA) :

- Mise en place d'un droit de préemption.
- Mise à jour régulière du référentiel foncier.
- Accompagnement technique et financière pour la réalisation d'études sur les centralités.
- Reconstitution du fonds communautaire d'intervention foncière, etc.

Objectif 4 : Maîtriser les extensions urbaines dans le temps

Le projet prévoit une estimation au plus juste des besoins en extension en fonction des capacités de densification de chaque commune et des opérations en cours de commercialisation. La démarche qui a été mise en œuvre est détaillée dans le chapitre « Les perspectives d'évolution de la population ».

Le PLUiH prévoit que la moitié des zones AU à vocation d'habitat devront faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLUiH pour permettre leur ouverture à l'urbanisation (zones 2AU), ce qui permet une maîtrise accrue du développement urbain par les communes. Il s'agit de donner la priorité aux secteurs localisés dans les enveloppes urbaines.

Orientation 8. Mieux répondre aux attentes des habitants

Objectif 1 : Poursuivre les actions menées pour répondre aux besoins des personnes vieillissantes et/ou handicapées

Les personnes âgées seront de plus en plus nombreuses et leur part dans la population va continuer de progresser. L'aspiration des ménages est de vieillir autant que possible à leur domicile. **Il est aujourd'hui difficile de quantifier le parc adapté au vieillissement mais il est sans nul doute insuffisant au regard des besoins qui s'annoncent.** Les OAP sectorielles fixent dans deux secteurs une programmation intégrant des logements pour personnes âgées et handicapées (Guissény, Ploudaniel). A noter que d'autres projets sont en cours sur le territoire, par exemple à Plouider, Le Folgoët et Lesneven. Par ces opérations, la CLCL marque sa volonté de favoriser

le développement d'une offre nouvelle pour inscrire le vieillissement, voire la perte progressive d'autonomie, dans une logique de parcours résidentiel. La localisation et l'aménagement de l'environnement du logement sont des questions centrales à prendre en compte dans la conception des opérations, les logements devant faciliter le lien social. La localisation des logements est donc à privilégier au plus proche des commerces, des services et globalement des lieux de vie (animation).

Le programme d'orientations et d'actions prévoit une action pour « Aider les propriétaires vieillissants et/ou handicapés à adapter leur logement » (cf. action n°4.1 du POA). La CLCL encourage l'adaptation des logements privés via l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Les travaux d'adaptation ou le changement de domicile sont généralement réalisés dans l'urgence. L'anticipation apparaît donc cruciale. **Les actions de communication et de sensibilisation d'ores et déjà engagées avec les partenaires locaux seront poursuivies.**

Objectif 2 : Améliorer la réponse aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans un logement ou un hébergement

Certaines situations nécessitent des solutions spécifiques qui se traduiront par la poursuite du développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée, associée à des mesures d'accompagnement social.

Du fait des activités agricoles et dans une moindre mesure des activités touristiques, le territoire a recours à des travailleurs saisonniers. **Les élus et acteurs du territoire émettent aujourd'hui des interrogations quant à des besoins éventuels de logements ou d'hébergement de la part de ces**

saisonniers qui disposent souvent de ressources limitées pour accéder ou se maintenir dans le logement. La CLCL entend expertiser cette problématique dans une étude lancée en 2023 (action du PLH).

La CLCL a satisfait aux objectifs de création de places d'accueil permanent du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Plusieurs familles sont aujourd'hui en cours de sédentarisation sur l'aire d'accueil de Lesneven. **Un secteur destiné à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage est identifié à Ploudaniel sur le règlement graphique, secteur localisé en continuité de Lesneven favorisant la proximité des services et équipements de la centralité.** Cette dernière doit permettre pour compenser le phénomène de sédentarisation sur le site de Lesneven et maintenir la capacité d'accueil temporaire sur la CLCL.

Objectif 3 : Assurer la remise sur le marché de logements vacants privés et améliorer le confort du parc privé

Pour répondre à l'enjeu de la vacance et renforcer l'envie d'habiter dans le centre-ville de Lesneven, **la CLCL a décidé d'engager une opération d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain.** Cette opération, lancée pour une durée de 5 ans à compter du 1er septembre 2022, va notamment permettre d'accompagner financièrement, techniquement et administrativement les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants dont l'adresse est située dans le périmètre afin qu'ils engagent un programme de travaux.

En parallèle, la CLCL et les communes de la polarité se sont inscrites dans la dynamique Petites Villes de demain sur le territoire afin de répondre aux objectifs du PADD de conforter la centralité.

La CLCL a produit en 2022 un diagnostic des déperditions thermiques sur l'ensemble du territoire, par une étude de thermographie aérienne par infrarouge. Le but de cette action : **mettre en valeur la déperdition thermique des bâtiments afin de sensibiliser la population ainsi que les maîtres d'ouvrages publics et privés afin de les inciter à engager des travaux d'isolation.** Le règlement met en place des conditions favorables à la réalisation de cet objectif : contraintes minimales pour les dispositifs de production d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions ; conditions favorables à l'isolation thermique des bâtiments existants, ainsi que les travaux de réhabilitation et d'extension.

Des situations d'habitat indigne et de précarité énergétique sont repérées dans la CLCL. Elles sont traitées pour certaines d'entre elles dans le cadre de l'OPAH. Mais parfois, les solutions peuvent manquer. L'action n°4.11 POA vise notamment à identifier les situations problématiques de maintien dans le logement (impayés, indignité...).

Objectif 4 : Améliorer les conditions d'accession des jeunes ménages dans l'ancien

Compte-tenu des prix pratiqués dans l'ancien, le marché immobilier de la CLCL offre des possibilités d'accession relativement ouvertes pour les ménages à revenus modestes, bien que certains ménages peuvent se trouver confrontés à certaines difficultés dans le cadre de leur projet (frais de rénovation, charges énergétiques). Ces situations, régulièrement rencontrées par les élus, **incitent la CLCL à maintenir le dispositif visant à sécuriser l'accession des ménages à revenus modestes dans le parc ancien** (cf. action n°3.6 du POA).

Objectif 5 : Assurer une production suffisante de logements locatifs sociaux

La création de logements locatifs sociaux a été envisagée en compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de Brest. Le PADD fixe un objectif chiffré pour le pôle structurant et pour les pôles d'appui. Il ne donne pas d'objectif de mixité sociale pour les communes « satellites ». En prenant en compte le nombre de logements sociaux existants, le nombre de résidences principale et les objectifs de construction neuve, les objectifs sont les suivants : 223 logements sociaux sur le pôle structurant (Lesneven et Le Folgoët), 45 à Ploudaniel, 16 à Plouider, 11 à Guissény, 13 à Kerlouan, 16 à Kernilis et 11 à Plounéour-Brignogan-Plages.

Les élus souhaitent éviter une approche systématique de la création de logements locatifs sociaux dans les opérations d'ensemble. La diversification du parc de logements passe notamment par la mise à disposition de terrains aux bailleurs dans les opérations en maîtrise d'ouvrage communale, mais aussi par la création d'opportunités dans le diffus, en fonction de la demande locative sociale recensée.

Des objectifs de production par site ont été définis dans les OAP sectorielles (cf. échéanciers prévisionnelles et chapitre « programmation » de chaque site). La traduction réglementaire est légèrement plus ambitieuse que l'objectif fixé dans le PADD.

L'action 4.6 du POA concrétise également cette ambition en facilitant la réalisation des opérations "complexes" de logements locatifs publics de type acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction.

Objectif 6 : Adapter la production de logements locatifs sociaux aux nouveaux besoins

L'objectif recherché par le PADD est de permettre l'accueil de tous par la création d'une offre locative sociale en adéquation avec la demande.

Le POA oriente la production vers de petits logements et une offre de type PLAi, au regard des besoins recensés sur la période passée (cf. action 4.5 du POA). Il vise également à apporter un soutien financier aux organismes HLM ou aux communes lors de la réalisation d'opérations de logements locatifs adaptés aux personnes vieillissantes et/ou handicapés, en centre-ville/bourgs, à proximité des commerces, des services et des équipements (cf. action 4.2 du POA). Afin d'assurer que l'on répond à l'objectif, la 1^{ère} mise en location se doit d'être à destination d'une personne âgée et/ou handicapée.

Objectif 7 : Améliorer la qualité du parc HLM existant

Les organismes HLM sont engagés dans un processus de remise à niveau de leur parc ancien qui intègre en particulier des travaux d'amélioration thermique. Cette politique de réhabilitation va se poursuivre sur plusieurs années. **La CLCL souhaite faciliter la réhabilitation du parc locatif HLM et communal** en accompagnement financière les bailleurs et les communes. (cf. action 4.7 du POA).

Objectif 8 : Développer le parc privé à vocation sociale

La CLCL souhaite soutenir le développement du parc locatif privé à loyer conventionné qui peut compléter l'offre des bailleurs HLM. **Il s'agit d'élargir l'offre de logements destinés aux ménages modestes** (cf. action 4.4 du POA). Cela se traduit notamment la mise en place d'une

convention avec une AILS pour le développement de ce type de logements.

Orientation 9. Assurer l'animation de la politique de l'habitat

Objectif 1 : Améliorer l'information à destination des ménages

Le PADD affiche un objectif global d'amélioration de l'information à destination des habitants et des ménages ayant un projet d'habitat sur le territoire. Plusieurs modalités de mise en œuvre du POA y concourent : regroupement des permanences existantes dans un lieu unique, création d'un point info habitat, etc.

Objectif 2 : Renouveler la gouvernance du logement social

La réussite du PLH repose sur un réseau de partenaires impliqués. **Afin de garantir l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux et d'assurer la cohérence des projets à l'échelle du territoire, la CLCL souhaite définir un cadre de discussion et d'engagement avec les communes et les organismes HLM.** La mise en place d'une instance locale visant à solutionner de façon partenariale les situations sociales complexes d'accès et de maintien dans le logement et l'intégration de la CLCL à la commission d'orientation du SIAO à l'échelle du pays de Brest concourent également à cet objectif (cf. action 4.10 du POA).

AXE 3. LE CADRE DE VIE

Les enjeux

La qualité du cadre de vie est directement liée à la préservation et à la valorisation des espaces naturels et des paysages, à l'économie des ressources, à la prévention des risques naturels et des nuisances et à la présence d'une offre en équipements en adéquation avec les besoins de la population.

La CLCL dispose d'un environnement caractérisé par sa forte proximité à la nature, à l'agriculture et à la mer. Ses paysages se découvrent au grès des ouvertures vers le lointain et des passages d'un bassin visuel à un autre. Le territoire est constitué de quatre unités paysagères : le chaos granitique sur sa frange littorale, puis la plaine légumière en position rétro-littorale, suivie du plateau léonard. L'Aber Wrac'h marque la limite ouest de l'intercommunalité. **En l'espace d'un siècle, le paysage s'est considérablement modifié sous l'influence de la pression démographique, de l'implantation des zones d'activités économiques et de la place croissante faite à la voiture.** L'attractivité résidentielle récente des dernières décennies a engendré un paysage à l'identité périurbaine.

La trame verte et bleue est riche de plusieurs protections réglementaires et d'inventaires, enrichie des inventaires des zones humides et du bocage, réalisés en amont de l'élaboration du PLUiH. La création ou la préservation d'espaces de nature ordinaire, d'interactions avec la matrice agricole sont à considérer comme des éléments à même de valoriser le cadre de vie rural. Dans cette

démarche, l'aspect paysager de la composition urbaine compte autant que l'aspect fonctionnel.

Le patrimoine bâti situé dans le milieu rural contribue également à l'image du territoire. Permettre sa réhabilitation est un enjeu important pour sa pérennisation.

Les orientations retenues en matière de cadre de vie visent à répondre aux enjeux suivants :

- Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et concilier trame verte et bleue et activités humaines (tourisme, agriculture, exploitation forestière, habitat, etc.).
- Assurer la protection et la mise en valeur du milieu rural et du littoral. Valoriser les perspectives sur le grand paysage et les paysages emblématiques.
- Maintenir les silhouettes urbaines, limiter le développement linéaire, traiter la transition entre les espaces urbanisés et les milieux agricoles et naturels au niveau des franges et des entrées de ville.
- Adapter les pratiques de l'aménagement vis-à-vis de l'augmentation des risques naturels et technologiques liée au changement climatique.

Orientation 10. Protéger la trame verte et bleue

Objectif 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité

La perte de biodiversité constitue, avec le réchauffement climatique, un enjeu environnemental majeur sur le territoire, partagé

par les différents acteurs environnementaux. Si la CLCL est un territoire à dominante agricole, la présence de ZNIEFF de type 1 et 2, de sites classés et inscrits et de sites Natura 2000, traduisent l'existence de forts enjeux environnementaux. Bien que d'une superficie mesurée, ces ensembles environnementaux sont les supports d'une biodiversité riche. 12 % du territoire est également classé en zone humide. **Le PLUiH, à travers le PADD et la traduction réglementaire, vise à préserver ces éléments sensibles d'un point de vue paysager et environnemental.**

Les réservoirs de biodiversité sont intégrés à la trame de la TVB sur le plan de zonage thématique. Dans ces espaces, les projets doivent être compatibles avec les recommandations formulées dans l'**OAP thématique trame verte et bleue. Elle liste des recommandations par sous-trame de la Trame verte et bleue.**

Les réservoirs de biodiversité faisant l'objet d'une protection réglementaire ou inventoriés et les zones humides riveraines des cours d'eau ont été préservés par un zonage « N » réglementant strictement les constructions autorisées. En cohérence avec le PADD, la zone « N » permet les liaisons douces et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces. **Les réservoirs de biodiversité considérés comme espace remarquable au titre de la loi littoral sont classés en zone Ns.** Au sein de ces secteurs, la construction est très fortement encadrée.

Le PADD affirme aussi la volonté de prendre en compte la gestion durable des boisements. Les espaces boisés inventoriés font l'objet d'une intégration préférentielle en zone « N ». Les principales continuités et les boisements de qualité et d'intérêt (paysager, écologique, hydraulique...) sont identifiés aux documents graphiques et des prescriptions particulières sont

éditées afin d'en assurer la préservation. **Les principaux boisements font l'objet d'un classement en EBC ou en zone Nf lorsqu'ils sont couverts par un plan de gestion avec programme de coupes et de travaux** (hormis sur les communes littorales où les boisements sont systématiquement classés en EBC au titre de l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme). Enfin, le règlement graphique désigne les arbres remarquables à protéger.

Au total, le PLUiH classe 4 928 hectares, soit 24,2 % du territoire terrestre, en zone « N ».

Objectif 2 : Protéger et restaurer les corridors écologiques

Le PADD a pour objectif la protection des grands corridors écologiques du territoire, de la trame bleue constituée par les cours d'eau et les zones humides, de la trame verte constituée du maillage bocager et de la trame noire.

Les trois vallées du territoire (la Flèche, le Quillimadec et l'Aber Wrac'h), les cours d'eau et leurs zones humides riveraines, sont protégés en zone « N ». Le règlement écrit définit en outre une bande inconstructible de 5 mètres aux abords des cours d'eau. Les zones humides inventoriées sont identifiées au document graphique, associées à des prescriptions particulières du règlement écrit en vue d'en assurer la préservation. Elles sont protégées au titre de la loi sur l'Eau. **Le PLUiH préserve les haies et talus liés aux corridors écologiques en tant qu'éléments de paysage à préserver** (cf. orientation n°11).

La trame noire s'ajoute à la trame verte et bleue et a pour objectif de constituer un corridor sur lequel « l'éclairage nocturne » est favorable à la circulation des espèces touchées par les nuisances lumineuses. **L'OAP thématique Trame verte et bleue formule des recommandations et proscrit**

la diffusion de la lumière vers le ciel et en direction de la trame verte, bleue et noire.

Objectif 3 : Promouvoir la nature en ville

Le PADD vise la protection de la nature « ordinaire » dans les espaces urbanisés. Ils jouent un rôle de maintien et de renforcement de la biodiversité et des continuités écologiques en confortant les échanges bourg-campagne. **La valorisation de la nature en ville répond aux enjeux de régulation du climat, de lutte contre la formation d'îlots de chaleur et de maintien d'espaces paysagers récréatifs. Ces espaces jouent également un rôle paysager important dans le maintien du caractère rural des communes.**

Trois grands leviers sont mobilisés à cette fin dans le PLUiH. Des cœurs d'îlot arborés et des parcs paysagers ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Des coulées vertes traversant ou en limite de tissus urbanisés (abords de cours d'eau, d'étang, etc.) ont été protégées en zone « N » et « NI » où peuvent être développés des projets d'appropriation des espaces naturels, d'agriculture ou de gestion des eaux pluviales. Il est rappelé l'existence de trois projets de renaturation sur la CLCL d'une superficie de 2,90 hectares, à Guissény, Kerlouan et Ploudaniel. Enfin, le règlement vise un aménagement limitant l'imperméabilisation du sol et favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

La nature en ville constitue également un des volets de l'OAP Trame verte et bleue qui entend aller au-delà des réservoirs et des corridors existants.

Orientation 11. Gérer les risques et les ressources

Objectif 1 : Protéger les personnes et les biens face aux risques

Le territoire est soumis à plusieurs types de risques et de nuisances, notamment d'inondation. **Le PADD vise à minimiser l'exposition des populations face à ces risques et nuisances par le principe de précaution et à limiter les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles.**

Plusieurs dispositions du PLUiH concrétisent cet objectif. Les risques naturels (inondation, mouvement de terrain, feu de forêts, météorologique, sismique, radon), technologiques (rupture de barrage, transport de matériaux dangereux), les pollutions (sites pollués ou susceptibles de l'être en activité ou dont l'activité a cessé, la pollution atmosphérique), les nuisances (installations classées pour l'environnement (ICPE) et les nuisances sonores) font l'objet d'une information dans le tome 1 du rapport de présentation.

La gestion des risques est prise en compte par la transposition sur le document graphique des zones présentant un risque d'inondation par submersion marine. Dans ces zones, le règlement écrit limite fortement les possibilités d'urbanisation : dans les zones d'aléas fort, moyen et lié au changement climatique, les nouvelles constructions à destination d'« habitation » sont interdites. Le périmètre du PPRSM ainsi que les dispositions applicables figurent en annexe du PLUiH, dans la partie Servitudes d'Utilité Publique.

Concernant les nuisances, le PLUiH limite l'implantation des ICPE en zone urbaine. Seules celles qui correspondent à des besoins nécessaires

à la commodité des habitants de la zone (exemple des réseaux de chaleur) sont admises. Sont également interdites dans l'article les constructions et installations incompatibles avec la salubrité et la sécurité d'un quartier d'habitation. Enfin, les périmètres de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (classement sonores) sont reportés sur le règlement graphique.

La revitalisation des centralités, notamment via les opérations de renouvellement urbain, sont de nature à **réduire les risques de ruissellement** (liés à l'artificialisation de secteurs naturels/agricoles). Le règlement vise un aménagement limitant l'imperméabilisation du sol et favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Il priorise le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et l'aménagement des espaces non-bâti doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols. Des préconisations générales concernant tous les secteurs 1AU à vocation résidentiel ou économique sont établies dans les OAP sectorielles pour valoriser la gestion des eaux pluviales dans les aménagements.

Objectif 2 : Protéger la ressource en eau et limiter les sources de pollution

Les ressources naturelles du territoire doivent être préservées afin de garantir l'avenir des générations actuelles et futures. **La CLCL assure la compétence eau potable sur l'ensemble du territoire depuis le 1er janvier 2020.** Les dernières données disponibles (rapport annuel 2020) témoignent d'une augmentation globale des volumes importés due à une baisse de l'eau potable issue des captages et à une augmentation de la consommation des usagers. En 2020, le territoire communautaire a importé 58 % du volume mis en distribution.

Quatre captages d'eau potable sont répertoriés sur la CLCL. Les périmètres sont reportés sur le règlement graphique (plans thématiques). Au sein de ces espaces, les dispositions du règlement s'appliquent, sous réserve de respecter les prescriptions particulières des arrêtés préfectoraux correspondants. Ces derniers sont annexés au PLUiH, dans la partie Servitudes d'Utilité Publique.

La question du traitement des eaux usées est essentielle pour le projet d'aménagement du territoire. En effet, les dysfonctionnements des systèmes d'assainissement constituent une des menaces identifiées sur la qualité des milieux aquatiques. Le PADD fixe l'orientation d'adapter la capacité et la qualité des réseaux de traitement. Le projet est calibré au regard de la capacité d'accueil des différentes stations. Un risque de saturation est constaté à Plounéour-Brignogan-Plages : les zones à urbaniser concernées par l'assainissement collectif sont classées en 2AU dans l'attente de la mise en œuvre du nouveau schéma directeur d'assainissement. Dans l'ensemble des Communes disposants de l'assainissement collectif, le choix de localisation des zones à urbaniser a pris en compte le critère du raccordement. Les zones ouvertes à l'urbanisation à court terme pour l'habitat sont uniquement localisées sur les communes pour lesquelles la situation vis-à-vis de l'assainissement collectif ou individuel est satisfaisante.

Objectif 3 : Sensibiliser et accompagner les acteurs du bocage

Le PADD promeut une gestion adaptée du bocage en vue de sa pérennisation. Les services de la CLCL proposent un accompagnement technique de la profession agricole et des habitants pour sensibiliser aux enjeux de protection du maillage

bocager et pour soutenir la dynamique de replantation.

Le PLUiH traduit cette stratégie par une protection souple. **L'objectif des élus est non pas de figer le maillage bocager, mais de suivre son évolution et d'accompagner les projets de l'ensemble des pétitionnaires, qu'ils s'agissent des agriculteurs, des habitants ou des Communes.** Le régime de protection privilégié dans le PLUiH est celui de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, afin de permettre une gestion des haies et des projets d'arrachage au cas par cas.

L'OAP thématique Trame verte et bleue s'attache à sensibiliser les porteurs de projet aux enjeux sous-jacents au bocage et à prévoir des compensations quantitatives et qualitatives (replantations ou non) graduées en fonction des enjeux environnementaux ou agricoles en présence.

Objectif 4 : Poursuivre et améliorer les politiques de gestion des déchets

Les déchets peuvent constituer une nuisance ainsi que des coûts induits pour l'utilisateur. L'accueil de nouveaux habitants va entraîner une augmentation de la production de déchets sur le territoire. Toutefois, **la mise en place ces dernières années de politiques incitatives par la CLCL a permis de faire chuter la production d'ordures ménagères.** En outre, une partie croissante des déchets peut aujourd'hui être valorisée, participant ainsi au recyclage des matières premières et à l'économie pour la CLCL.

Le règlement écrit intègre un chapitre relatif à la gestion des déchets (cf. articles 3.2.5) avec notamment une règle de validation du mode de collecte dans les opérations d'ensemble par l'organisme en charge de la collecte et du traitement des déchets. Le règlement des zones

UE encourage la gestion à la parcelle des déchets verts.

Les déchetteries présentes sur le territoire, à Lanveur (Plounéour-Brignogan-Plages) et à Gouerven (Lesneven) sont respectivement classées en zones As et UEc. Elles autorisent l'accueil de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et permettent donc le maintien et si nécessaire l'évolution des équipements nécessaires au traitement des déchets. A Plounéour-Brignogan-Plages, au titre de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, seule l'extension des constructions existantes est permise.

Orientation 12. Assurer la qualité des paysages construits

Objectif 1 : Maintenir la qualité et la diversité des paysages

La CLCL possède un fort caractère agricole, ponctué par quelques bois et bosquets et une trame bocagère. Ce paysage fait l'objet d'une réelle mise en valeur par le projet, notamment en le préservant autant que possible de l'urbanisation. **Les grands paysages sont préservés par la mise en place de plusieurs orientations traduites réglementairement :**

- La délimitation de coupures d'urbanisation, reportées sur le plan de zonage (cf. chapitre « Articulation du plan avec les dispositions de la Loi littoral »). Ces coupures sont principalement situées dans les espaces proches du rivage : les règles qui s'y appliquent sont particulièrement strictes, notamment pour les activités agricoles.

- L'inscription de cônes de vue où les projets ne doivent pas créer un effet d'écran depuis les voies et les zones urbanisées vers le grand paysage.
- Le maintien d'un « contact » fort entre l'espace agricole et les espaces urbanisés, afin de préserver le caractère rural des bourgs.

Le choix de réduire significativement les zones « à urbaniser », de resserrer l'urbanisation au niveau des agglomérations, de mettre en valeur les lisières et les franges paysagères entre quartiers, hameaux et campagne, traduit la volonté d'améliorer la qualité des tissus urbains.

En ce sens, les OAP sectorielles fixent des conditions qui permettront une meilleure considération de l'implantation du bâti sur la parcelle, ainsi qu'une plus grande convivialité à l'échelle du quartier par la création d'espaces publics structurants. Les OAP fixent également des principes permettant d'améliorer la lisibilité et la qualité de l'ensemble du tissu urbain : continuité viaire, espaces verts à préserver ou à aménager, front végétal ou urbain, etc.

L'amélioration des entrées de ville a également été recherchée. Les OAP sectorielles identifient les nouvelles franges urbaines à soigner en entrée d'agglomération, les points de vue à préserver depuis les liaisons structurantes, ainsi que les voies et carrefours à requalifier. Les préconisations générales des OAP définissent les principes à appliquer au niveau des entrées de ville et des lisières urbaines.

Concernant le bâti agricole, le PADD met l'accent sur l'insertion paysagère des bâtiments. Les dispositions réglementaires permettent de refuser un projet de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La préservation des linéaires bocagers et les nouvelles plantations sont encouragées dans le règlement et dans l'OAP thématique Trame verte et bleue.

Objectif 2 : Assurer la qualité des aménagements des zones d'activités

En cohérence avec le PADD, **les règles des zones à vocation économique visent à concrétiser ces objectifs qualitatifs** : traitement des clôtures, intégration des éléments techniques, des aires de dépôt et de stockage, limitation de l'imperméabilisation du sol, etc. Les OAP sectorielles fixent notamment les principes pour assurer la qualité des aménagements pour les nouvelles zones et déterminent des préconisations pour le fonctionnement de la parcelle dans les zones d'activités et leur intégration paysagère.

Le PADD, en compatibilité avec le SCoT, **met en avant la recherche d'une urbanisation en profondeur pour l'aménagement des zones d'activités.** La délimitation de l'extension de la zone de Mescoden – Sant Alar en témoigne. Le périmètre retenu, en retrait de l'axe de la RN 12, permet de limiter fortement son impact paysager.

Le projet cherche également à inscrire l'aménagement des zones d'activités dans le respect de l'environnement. Le PADD met en avant plusieurs actions à mettre en œuvre visant la cohérence entre l'objectif de préservation des terres agricoles et le développement des zones d'activités de la Communauté de communes. L'optimisation des zones existantes doit être favorisée. Le règlement des zones UE est propice aux extensions au fil de l'eau des bâtiments compatibles avec la vocation de la zone (souplesse des règles d'emprise au sol, implantation possible en mitoyenneté). L'urbanisation des terrains atteignant une taille critique de 1 000 m² doit

préservé les possibilités d'implanter ultérieurement de nouvelles constructions et la création d'un accès indépendant. Les règles relatives au stationnement permettent une souplesse de mise en œuvre en cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales et favorisent la mutualisation.

Le PADD vise aussi le respect de la trame verte et bleue dans l'aménagement des zones. Comme ailleurs sur le territoire, les linéaires bocagers, les zones humides et les cours d'eau sont identifiés et protégés dans le règlement et les OAP.

Objectif 3 : Valoriser le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti situé dans le milieu rural contribue à l'image du territoire. Permettre sa réhabilitation est un enjeu important non seulement pour sa pérennisation, mais aussi pour la variété de l'offre de logements. La possibilité pour les ménages de s'installer hors des bourgs, motivée par la volonté de favoriser l'arrivée d'une population attirée par la qualité de vie et le caractère rural du territoire, est raisonnée. Le PLUi désigne 159 bâtiments susceptibles de changer de destination. Ce repérage est le fruit d'un travail d'inventaire mené par les communes (s'appuyant sur des critères définis au niveau communautaire), qui s'est appuyé sur la reconnaissance de la valeur patrimoniale des bâtiments et l'éloignement vis à vis des exploitations agricoles. Certains bâtiments ont été écartés en raison de leur état trop dégradé. Les critères cumulatifs retenus pour réaliser cet inventaire sont présentés dans le tome 1 du rapport de présentation.

Le PADD met l'accent sur la valorisation du patrimoine vernaculaire, qui participe à l'identité du territoire. Des dispositions réglementaires sont prises pour protéger le petit patrimoine (mise en

place d'un permis de démolir, interdiction du changement de destination).

3. JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE ET DU POA

COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD page 93

Méthodologie de définition des orientations d'aménagement et de programmation page 93

Les OAP thématiques page 94

Les OAP par commune et par secteur page 95

DELIMITATION DES ZONES ET JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES page 97

Les principes généraux appliqués pour établir le règlement page 97

Les dispositions du règlement favorisant la densification et la limitation de la consommation des
espaces page 98

Les zones urbaines page 99

Les zones à urbaniser page 108

Les zones agricoles page 114

Les zones naturelles page 119

Bilan des surfaces des différentes zones page 125

Les autres règles découlant des inscriptions graphiques page 126

NECESSITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LA MISE EN C'EST-A-DIRE DU PADD page 135

COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION page 141

JUSTIFICATION DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS page 143

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL page 148

COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD

Dans le respect des orientations définies dans le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUiH se déclinent en deux volets :

- Des OAP thématiques ;
- Des OAP par bourg.

Méthodologie de définition des orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP s'appuient sur les besoins recensés et exprimés à travers le PADD :

En matière de logements

- Quantitativement : 3 400 logements sur 20 ans. Pour assurer que le dispositif réglementaire du PLUiH permette de porter cette ambition dans des conditions respectueuses des autres orientations du PADD (notamment la limitation de la consommation foncière par un développement équilibré s'appuyant essentiellement sur les centralités), le potentiel d'intensification urbaine est chiffré et organisé par les OAP.

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, exprime pour chaque commune la capacité constructible et la programmation résidentielle attendue sur la base des secteurs stratégiques couverts par une orientation d'aménagement et de

programmation et du potentiel de densification du bourg (dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain, opérations en cours) repéré au sein du tissu urbain et éventuellement dans les hameaux et villages.

Pour répondre aux objectifs du PADD de modération de la consommation d'espace et d'optimisation des capacités foncières, une densité brute minimale a été fixée dans chacune des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

- Qualitativement : diversification de l'offre de logements (forme urbaine, typologie de logements et statut d'occupation), formes d'aménagement respectueuses des identités du pays, une moindre consommation d'espace, une bonne insertion paysagère, des connexions avec les équipements, commerces et services et les tissus urbains limitrophes.

En matière de développement économique

- Pérenniser l'offre en commerces et services existante et éviter la concurrence commerciale entre les bourgs et les périphéries.
- Assurer la bonne intégration paysagère et fonctionnelle des zones d'activités.

En matière d'équipements et de services

- Principalement améliorer l'utilisation des équipements existants (facilité d'accès, de stationnement) et compléter le maillage territorial (éviter les implantations au coup par coup qui multiplient les accès et les

voies de desserte). A l'échelle sectorielle, est précisé et localisé, en fonction des enjeux d'aménagement, un maillage de liaisons douces dans et autour du site à conserver ou à créer.

En matière de protection de la trame verte et bleue

- Prendre en compte les grandes composantes naturelles, garantes de la diversité des paysages.
- Préserver les continuités écologiques en déclinant sur l'ensemble du territoire des dispositions réglementaires spécifiques destinées à la protection des cours d'eau, des zones humides, des principaux boisements et du maillage bocager. A l'échelle sectorielle, sont précisés et localisés, en fonction des enjeux d'aménagement, les éléments végétaux à conserver ou à créer.

En matière de paysage

- Prendre en compte les enjeux sensibles propres à chaque site. Les OAP soulignent notamment l'enjeu de la préservation des vues intéressantes sur les paysages ou bâtis identitaires et patrimoniaux.
- Rechercher la qualité urbaine et paysagère des opérations : aspect, insertion, lisières, clôtures....

Les OAP thématiques

Elles définissent et précisent les actions à mettre en œuvre. La vocation de ces OAP est de constituer un outil complémentaire aux OAP spatialisées et au règlement écrit. Il s'agit de principes argumentés énonçant les objectifs soutenus par la CLCL, sur des thèmes choisis au regard des enjeux du PADD. Elles peuvent également proposer une programmation en

définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs, ainsi que des prescriptions (à caractère réglementaire) ou des recommandations (à caractère de préconisation) en termes d'aménagement.

2.1 L'OAP thématique « La trame verte et bleue »

Le PADD a exprimé comme ambition de préserver les continuités écologiques en tant qu'élément structurant du paysage qui font le caractère et l'identité du territoire et en tant que supports de la biodiversité locale. Cette OAP décline des recommandations à mettre en œuvre par tout projet sur le territoire pour valoriser la trame verte et bleue (TVB), complémentaires aux règles fixées dans le règlement. Elle vise la sensibilisation des habitants et des porteurs de projet à travers l'exposition de « bonnes pratiques » pour 5 sous-trames de la TVB, à savoir : la sous-trame forestière, la sous-trame bocagère, la sous-trame aquatique, la sous-trame noire et la sous-trame nature en ville.

Pour chacune des sous-trames, l'OAP présente et précise les mesures de préservation des réservoirs et des continuités écologiques ainsi que les modalités d'aménagement et de gestion des espaces considérés. Les projets d'aménagement devront, en sus des règles édictées au sein du règlement écrit, respecter les préconisations indiquées au sein de l'OAP dans un rapport de compatibilité. Certaines dispositions s'appliquent à l'ensemble du territoire, d'autres, plus précises, s'appliquent uniquement à l'espace concerné par la sous trame. Ces espaces font l'objet d'une carte thématique TVB.

L'OAP a été rédigée dans l'optique de concilier prise en compte de la TVB avec l'aménagement du territoire et les activités humaines, en particulier l'agriculture, composante clé des paysages de la CLCL. Elle vise une protection pragmatique et

graduée en fonction des enjeux environnementaux en lien avec l'appui technique de la communauté de communes.

2.2 L'OAP thématique « La densification spontanée »

Cette OAP a pour objectif de valoriser l'inventaire des capacités de densification au sein des enveloppes urbaines (constructions en dents creuses, dans les cœurs d'îlots, divisions parcellaires, etc.) effectué dans le cadre du PLUiH. Elle concrétise l'ambition de la CLCL de favoriser la densification dans le tissu urbain existant, afin d'optimiser les espaces déjà imperméabilisés ou desservis par les réseaux et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Elle regroupe des bonnes pratiques à encourager et les démarches opérationnelles. Elles doivent permettre d'aboutir à la meilleure solution en termes de cadre de vie dans des périmètres parfois contraints et situés dans des secteurs peu denses.

Les OAP par commune et par secteur

Le document comporte un cahier de préconisations générales qui constitue un document pédagogique. Les préconisations présentées sont données à titre d'information, afin de susciter les questions les plus importantes à se poser pour développer un projet de qualité.

Plusieurs thématiques sont abordées : l'orientation de l'habitation sur la parcelle et la préservation de l'intimité des espaces privés, la diversification des formes d'habitat, la diversification des espaces publics, la gestion des eaux pluviales, la prise en considération des lisières urbaines et des entrées de ville,

l'aménagement des zones d'activités. Ces préconisations répondent aux orientations qualitatives du PADD, notamment en matière d'impact du projet sur l'eau et de maîtrise du contenu des opérations. Ces principes sont présentés à titre indicatif par des schémas de principe réalisés sur des sites existants de la CLCL.

Pour chaque commune, une OAP introductive intitulée « projet » permet de localiser les sites à enjeux dans un contexte élargi. Cette introduction vise principalement à expliciter et décliner les objectifs exprimés dans le PADD en termes de renforcement des centralités.

La majeure partie du document relatif aux OAP par bourg présente les principes d'aménagement à mettre en œuvre sur chaque site identifié. Les OAP concernent les secteurs à enjeux, tant en zones urbaines qu'à urbaniser, tant à vocation d'habitat, d'équipements que d'activités, de loisirs, etc. Elles ont pour objectif de cadrer un aménagement sur un secteur donné, sans pour autant aboutir à des préconisations susceptibles de bloquer les projets. Elles s'apparentent à un cadre de réflexion pour engager une discussion entre la CLCL et le porteur de projet et, in fine, la réalisation d'études plus abouties sur l'aménagement du secteur. L'OAP sectorielle n'a pas vocation à remplacer l'étude pré-opérationnelle.

Les zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement (zone « 1AU ») sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP, contrairement aux projets situés en zone urbaine (zone « U ») pour lesquels la mise en place d'OAP est une possibilité. Pour les secteurs en zones urbaines, le choix d'y appliquer une OAP a été opéré en continuité de l'étude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et en cohérence avec les diverses études urbaines déjà menées par les Communes.

Les OAP comprennent des dispositions écrites et graphiques concernant l'aménagement et la prise en compte des paysages, de l'environnement et de l'agriculture. Elles peuvent également proposer une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs. L'échéancier prévisionnel à l'urbanisation définit la densité, le nombre et le type de logements attendus par secteur.

Afin de faciliter leur compréhension, des schémas traduisent spatialement les conditions d'urbanisation : insertion dans le tissu urbain existant, formes urbaines, organisation de la desserte et des accès, cheminements doux, mise en valeur du paysage. Il est précisé que ces schémas ont une valeur indicative. Une présentation détaillée de chaque site en zone AU faisant l'objet d'une OAP sectorielle est présentée dans le tome 3 du rapport de présentation.

DELIMITATION DES ZONES ET JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES

Les principes généraux appliqués pour établir le règlement

L'article R. 151-9 du code de l'urbanisme précise que « le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ».

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les principes des OAP, le règlement graphique du PLUiH délimite, sur l'ensemble du territoire : des zones urbaines dites « U », des zones à urbaniser dites « AU », des zones agricoles dites « A », des zones naturelles dites « N ».

Chaque zone réunit des ensembles relativement homogènes, pour lesquels un projet commun d'évolution et de protection a été adopté. Les spécificités des espaces sont restituées par la déclinaison de sous-secteurs (UH, UE, UL...). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le règlement littéral.

Plusieurs évolutions ont été apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants sur le territoire.

Dans le milieu rural, la trame d'ensemble reste relativement proche de celle des PLU existants. Les évolutions apportées résultent principalement

d'une adaptation du zonage au regard des différents types d'occupation des sols, de la prise en compte des inventaires environnementaux (cours d'eau, zones humides, bocage...) et des dernières évolutions législatives (suppression du pastillage notamment).

L'élaboration du PLUiH a été l'occasion de requestionner les règles applicables sur les différentes communes du territoire. Certaines règles ont ainsi été supprimées, d'autres ont été simplifiées, tandis que d'autres ont été maintenues. Face au constat d'une grande hétérogénéité des règles existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur, la ligne de conduite de la CLCL était de parvenir à tenir compte des spécificités communales dans une approche unique, celle du PLUiH. Cette ligne s'est par exemple traduite par l'absence de plan de secteur. Sans mobiliser cet outil, la CLCL en accord avec les communes, a traduit les spécificités communales au travers certains zonages ou règles adaptés aux territoires et/ou aux enjeux d'aménagement. De manière générale, il a été recherché une harmonisation et une clarification des règles de façon à rendre plus explicite la compréhension du règlement écrit par les pétitionnaires.

Outre l'harmonisation et la simplification des règles, la CLCL a fait le choix d'élaborer un règlement « souple », afin de favoriser l'urbanisme de projet : rendre moins contraignantes les règles d'implantation des constructions ou les règles de hauteur pour répondre aux enjeux de densification des tissus

urbains et limiter la consommation des espaces, admettre des nouvelles formes urbaines pour tenir compte de l'évolution de l'architecture et des réalités ou besoins des nouvelles constructions, permettre les dispositifs d'aménagement ou de construction durable ...

Les dispositions du règlement favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces

Les choix portés au sein du PLUiH s'inscrivent dans un cadre législatif œuvrant pour la prise en compte de l'environnement, en faveur de la densification et de la protection des espaces naturels et agricoles.

Le projet réglementaire crée les conditions de la densification, à travers la mobilisation de différents leviers. Outre le levier des OAP (OAP thématique, densité brute par site, programmation d'ouverture à l'urbanisation des secteurs, programmation visant la diversification des formes de l'habitat), le règlement écrit se saisit de cette ambition :

- La combinaison des règles au sein des zones permet de créer les conditions de la densité dans les zones urbaines et les zones à vocation économique : hauteur, implantations par rapport aux voies et limites séparatives, absence de réglementation de la distance entre deux constructions sur une même propriété...
- L'absence de règle d'implantation pour les constructions en cœur d'îlot et en second rang.
- En zone UH, une disposition particulière favorable à la densification spontanée : recherche de l'optimisation de l'usage des terrains de plus de 800 m² en cas d'assainissement collectif et de 1000 m² en cas d'assainissement individuel (article 2.2.5). Cette règle est reprise dans les ZAE avec un seuil de 1000 m².

- Des dispositions favorables à la rénovation du parc ancien en permettant l'isolation thermique des bâtiments existants (article 2.2.3) et les travaux de réhabilitation et d'extension.

Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La délimitation des zones urbaines a, dans un premier temps, consisté en l'identification des « secteurs déjà urbanisés » ou « espaces bâtis » sur la base d'un repérage sur fond cadastral et photo aérienne. La faisabilité de l'urbanisation a été évaluée par des relevés de terrain (topographie du site, accessibilité...) et les enjeux agricoles ont été pris en compte (périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles).

La morphologie des secteurs agglomérés a également été prise en considération : urbanisation concentrique, urbanisation linéaire, urbanisation « éclatée » ... Le bourg de Saint-Frégant est par exemple constitué de deux entités séparées par une petite coupure d'urbanisation classée en zone agricole et en zone naturelle.

Les communes ont identifié le « futur engagé », c'est-à-dire les autorisations d'urbanisme (PC, PA, CU) non réalisées, délivrées ou en cours d'instruction à prendre en compte dans l'« enveloppe bâtie ».

Enfin, la desserte par les réseaux a été confirmée par la CLCL. Les communes ont vérifié que les réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins des futures constructions. Les terrains sont soit raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à l'assainissement individuel.

L'ensemble de ces critères a permis de délimiter les zones U (le PLUiH a reclassé en zone agricole ou naturelle environ 135,03 hectares de zones anciennement immédiatement constructibles) puis de les distinguer en fonction de leurs caractéristiques (habitat, activités, loisirs). La dénomination des zones s'appuie sur le guide du SCoT du Pays de Brest.

Les zones urbaines sont composées de :

- La zone UH, qui couvre des secteurs de l'agglomération dans lesquels une mixité des fonctions urbaines existe. Cette zone intègre :
 - La zone UHa : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles. Habitat de type « compact » (immeubles, présence éventuelle de commerce en rez-de-chaussée ; ou maisons individuelles de ville).
 - La zone Uhc : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles. Habitat en bande ou mitoyen et zones mixtes admettent des constructions collectives (petit collectif) dans le tissu pavillonnaire.
 - La zone Uhd : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles. Il s'agit de zones d'habitat individuel pavillonnaire, le plus souvent en lotissement. Elle comprend des secteurs classés UHds soumis au risque d'inondation par submersion marine dans lesquels les possibilités de construction sont limitées : les nouvelles constructions à destination d'« habitation » sont notamment interdites pour prendre en compte le risque connu et éviter

l'exposition de nouvelles populations.

- La zone Uhi : zone urbaine identifiée sur le secteur « le Menhir » à Plounéour-Brignogan-Plages, à vocation d'habitat et d'activités compatibles inconstructible au regard de l'application de la Loi littoral (secteur non qualifié d'agglomération, de village ou de secteur déjà urbanisé au SCoT).

- La zone UE couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique. Cette zone intègre la sous-zone Ueh, qui autorise le stationnement de caravanes et de camping-cars, sous réserve de constituer la résidence principale de leur utilisateur.
- La zone Uec couvre des secteurs destinés à recevoir des activités mixtes et où les activités de commerce et de services sont autorisées sous conditions.
- La zone Uem correspond aux enceintes militaires (domaine public ou privé des Armées).
- La zone UL correspond à des secteurs destinés à l'hébergement hôtelier et touristique.
- La zone US couvre des secteurs dans lesquels sont implantés ou appelés à s'implanter des services ou équipements qui concourent au fonctionnement du territoire.

1. Les principales zones à vocation d'habitat : zones UHa, Uhc, Uhd

1.1 Justification

Le volume des constructions, leur mode d'implantation et d'alignement, les techniques

utilisées, marquent une rupture d'identité entre les différentes zones UH. Leur vocation mixte regroupe logements, équipements, services et commerces dans le respect des périmètres de centralité. Les zones UH traduisent l'armature urbaine du territoire. Elles matérialisent, hormis pour le cas particulier de la zone Uhi, les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés. **Ces derniers font l'objet d'un sous-zonage spécifique intitulé « Uhd-sdu ».**

En fonction de leurs tailles, de leurs constructions et évolutions, les centralités ne revêtent pas les mêmes caractéristiques en termes de tissu urbain et d'enjeux d'aménagement pour les années à venir. Cela explique la mise en place d'une déclinaison de zonages pour tenir compte de leurs spécificités.

Toutes les centralités sont concernées par la **zone Uhd**. Il s'agit des zones résidentielles caractéristiques du mode d'urbanisation récent de type quartier pavillonnaire. L'ensemble des communes a accueilli au cours des dernières années ce type de développement urbain.

La majorité des communes est également concernée par le **zonage UHa**. Il correspond aux espaces d'hyper-centre caractérisés le plus souvent par des fronts bâtis et une implantation en limites séparatives. Il s'agit généralement des secteurs les plus denses des communes. Seules 3 communes rurales (Saint-Frégant, Kernouës et Lanarvily) ne présentent pas ce type de zonage. Elles ont connu un développement plus tardif et ne s'appuient pas sur une centralité historique constituée. Elles ne sont actuellement pas couvertes par un PLU en vigueur et présentent un paysage urbain relativement peu diversifié.

Les communes ayant connu un développement urbain plus ancien présentent un tissu plus complexe avec certains secteurs de type faubourg.

Ces communes, qui correspondent majoritairement aux pôles du territoire, sont partiellement couvertes par un **zonage Uhc**. Il s'agit de Lesneven, Le Folgoët, Ploudaniel, Plouider, Guissény, Kerlouan et Plounéour-Brignogan-Plages.

Outre les centralités, des pôles d'urbanisation secondaires sont classés en zone UH. Ce sont des entités bâties indépendantes qui ne sont pas rattachées au pôle d'urbanisation principal et qui constituent un espace de vie à l'échelle locale. Il s'agit, d'une part des secteurs listés par le SCoT du Pays de Brest au titre de la Loi Littoral (Croaz ar Gall, Le Curnic et Nodéven à Guissény, Tréas, Lanhir Rumaout, Le Croazou à Kerlouan, Terre du Pont, La Gare et Kerurus Kervillo à Plounéour-Brignogan-Plages et Pont-du-Châtel à Plouider) et, d'autre part, de villages « non littoraux » considérés comme constitutifs d'espaces urbanisés. Les critères retenus pour la délimitation des villages « non littoraux » sont :

- Une quarantaine de constructions groupées, présentant une distance entre les constructions inférieure à 50 mètres ;
- Une structuration autour de voies ou d'espaces publics ;
- Une distance de moins de 5 kilomètres d'une centralité ;
- La capacité du sol à recevoir un assainissement individuel si le secteur n'est pas raccordé à l'assainissement collectif.

Trois secteurs regroupent ces caractéristiques sur la CLCL, localisés à Ploudaniel : Le Penfrat, Kervillard et Lesgall.

A noter que la CLCL n'a pas retenu de secteur qualifié de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat.

1.2 Principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

La distinction entre zone UHa, zone Uhc et zone Uhd existe d'ores et déjà dans la plupart des PLU en vigueur (le plus souvent sous d'autres appellations), à l'exception du Folgoët, Guissény et Goulven. Dans les communes disposant d'un document d'urbanisme, les différentes zones reprennent largement les délimitations des PLU existants. Au Folgoët et à Guissény, une zone Uhc a été créée pour harmoniser le classement à l'échelle de la CLCL. A Goulven, une zone Uhd a été créée pour la même raison. Ces nouvelles zones ont été définies sur la base de critères de densité, d'implantation et d'ancienneté du bâti. Dans les trois communes sans PLU, à savoir Lanarvily (Carte communale), Kernouës (RNU) et Saint-Frégant (RNU), l'enveloppe urbaine a été intégralement classée en zone Uhd au regard du tissu urbain des agglomérations concernées.

Les zones UH ont été globalement réduites à leur périphérie, après vérifications de terrain, afin de limiter l'impact de l'urbanisation vers les espaces agricoles, de prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers et lorsque les secteurs étaient peu propices à l'urbanisation (absence de réseaux calibrés, topographie trop contraignante, faible accessibilité...). Les cartes d'analyse de sensibilité environnementale des agglomérations (tome 3 du rapport de présentation) présentent les secteurs concernés.

1.3 Le règlement écrit

Le règlement écrit concernant les zones UHa, Uhc et Uhd ne diffère pas sur les destinations et sous-destinations admises au sein de ces zones mais se distingue en matière de hauteur de bâti, d'emprise au sol et de stationnement. La CLCL a souhaité maintenir ces distinctions qui répondent à l'orientation du PADD d'adapter l'urbanisation

au contexte urbain alentour : « une urbanisation qui respecte les silhouettes des bourgs et les franges urbaines ».

Contrairement à la zone UHa où une forte diversification des formes urbaines est favorisée (hauteur plus importante, stationnement non réglementé pour le logement) la CLCL envisage des constructions moins denses en zone Uhc et Uhd, en cohérence avec le PADD qui précise que la maîtrise de la qualité des espaces urbains passe notamment par « le respect du paysage urbain » et « la bonne insertion de formes urbaines ».

Le sous-zonage UHds, qui couvre les secteurs concernés par un risque d'inondation par submersion marine, diffère de la zone Uhd sur les destinations admises. Le règlement y interdit les nouvelles constructions à destination d'« habitation », en cohérence avec le PADD qui vise à limiter « les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles selon le principe de précaution ».

La zone Uhd-sdu couvre les quatre secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés sur les communes littorales de la CLCL. Ces secteurs ne peuvent accueillir que de nouvelles constructions à des fins d'améliorations de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantations de services publics.

La zone Uhi, qui a pour principale vocation de prendre en compte les caractéristiques du secteur concerné tout en respectant la Loi littoral, présente, pour les habitations existantes, un règlement quasi identique aux règles s'appliquant dans le reste du milieu rural de la CLCL.

2. Les principales zones à vocation économique : zones UE et Uec

2.1 Justification

La zone UE correspond aux secteurs d'activité économique non identifiés comme « polarité commerciale périphérique » par le SCoT du Pays de Brest. Elle délimite les enveloppes d'ores et déjà aménagées et dédiées à l'accueil d'activités économiques mixtes, sans vocation commerciale. Il s'agit soit de zones d'activités économiques à compétence communautaire, soit de zones ou de sites à compétence communale ou à maîtrise d'ouvrage privée accueillant des activités économiques. L'implantation des activités au sein d'un espace dédié, hors des zones à vocation d'habitat, permet de limiter les nuisances vis-à-vis des zones habitées.

La zone UE concerne 14 secteurs sur 8 communes : Kerno-Parcou (Lesneven/Ploudaniel), Gouerven (Lesneven), Kerduff (Le Folgoët), Mesguen (Ploudaniel), Mescoden – Sant Alar (Ploudaniel), Traon Bihan (Ploudaniel), Lesgall (Ploudaniel), Lanvian (Guissény), Kerenez (Kerlouan), Lesquiou (Kerlouan), Lanveur (Plounéour-Brignogan-Plages), Languéné (Plounéour-Brignogan-Plages), Kergouesnous (Kernilis), Le Bourg (Goulven).

Ces zones se situent, pour certaines, dans ou en périphérie d'une agglomération. Pour les autres, elles en sont détachées. Les sites détachés d'une agglomération, dans les communes littorales, font l'objet d'un classement différencié en zone « Ae » (site à vocation économique). A noter que la zone de Kerbiquet, à Plouider fait également l'objet d'un classement en zone « Ae » du fait de la discontinuité existante avec l'agglomération. Pour l'ensemble des communes, les activités économiques isolées dans le milieu rural font l'objet d'un classement **en zone « Ae »**.

Un sous-zonage Ueh a été défini sur la zone de Gouerven pour prendre en compte l'enjeu spécifique d'accueil des résidences mobiles des

gens du voyage en tant que résidence principale, qui ont le statut d'artisans et possèdent leurs locaux d'activité sur les parcelles de leur entreprise.

Les trois polarités commerciales périphériques (Oratoire au Folgoët, Frères Lumières à Lesneven et 103roa sar Rod à Lesneven et Ploudaniel) sont classées en zone Uec où l'implantation de constructions nouvelles de la destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée.

Les zones UE et UEC traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire, en permettant le maintien et l'évolution des activités économiques, notamment au sein des espaces économiques structurants, d'équilibre et de proximité.

2.2 Principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Le périmètre des zones UE et Uec reprend globalement le parcellaire construit où sont établies les activités. Les secteurs classés « à urbaniser » à vocation économique dans les PLU existants désormais urbanisés, aménagés et équipés sont classés en zone UE dans le PLUiH : Kerno-Parcou, Gouerven, Sant Alar, Languéné.

Des évolutions mineures ont été apportées pour les communes suivantes :

- Lesneven : réduction de la zone des Frères Lumières pour permettre la mise en œuvre d'un projet de cabinet médical (reclassement en zone UH) ; réduction de la zone 103 roa sar Road pour retirer l'habitat existant sur le site (reclassement en zone UH) ; réduction de la zone de Gouerven à l'entrée de la zone avec reclassement en A pour assurer une

meilleure prise en considération de l'enjeu de la consommation des espaces.

- Le Folgoët : extension de la zone de l'Oratoire pour assurer la pérennité du centre commercial.
- Ploudaniel : reclassement d'une partie de la zone de Traon Bihan en zone « à urbaniser » pour assurer une meilleure prise en considération de l'enjeu de la consommation des espaces ; reclassement d'une partie de la zone de Croas ar Road en NI.
- Guissény : réduction de la zone de Lanvian pour assurer une meilleure prise en considération de l'enjeu de la consommation des espaces, maintenir le caractère rural de l'entrée de ville le long de la RD25 et réduire la proximité entre le secteur à vocation économique et l'habitat situé à proximité.
- Kerlouan : création d'une zone UE en continuité ouest du bourg pour permettre l'évolution d'une Entreprise de Travaux Agricoles.
- Plounéour-Brignogan-Plages : réduction de la zone de Lanveur pour assurer une meilleure prise en considération de l'enjeu de la consommation des espaces et des dispositions de la Loi Littoral.
- Communes littorales : suppression des zones UE situées en discontinuité des agglomérations, par exemple les secteurs de Kerbiquet et de Boulvas à Plouider et le secteur de La Gare à Plounéour-Brignogan-Plages (reclassement en zone « Ae »).
- Goulven : création d'une zone UE dans le bourg, pour assurer la possibilité d'évolution de l'entreprise existante située dans l'enveloppe urbaine du bourg.

2.3 Le règlement écrit

Si le principe de mixité des fonctions urbaines prévaut dans le projet d'aménagement de la CLCL, il n'en demeure pas moins que certaines activités cohabitent plus difficilement avec les autres. Les **zones UE** sont destinées à accueillir préférentiellement les activités des secteurs secondaires et tertiaires qui sont incompatibles avec la proximité immédiate des zones d'habitation, en raison de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier, d'infrastructures (transports, équipements, réseaux, ...) et des nuisances qu'elles peuvent générer.

Les **zones Uec** visent l'accueil des activités commerciales qui ne peuvent trouver leur place dans les centralités du fait de la taille des surfaces de vente, des conditions de stockage, de la nécessité d'un accès majoritaire en voiture ou encore des nuisances pour les habitants. L'objectif est de proposer au sein de l'agglomération un équipement commercial qui participe pleinement aux fonctions d'animation des pôles urbains.

Les zones UE et Uec permettent, à la fois, l'évolution des sites économiques existants (évolution des constructions existantes, nouvelles constructions) et leurs mutations (renouvellement urbain). Elles reconnaissent et permettent également la mixité des activités économiques (en sachant que les activités commerciales sont clairement encadrées par ailleurs).

Les dispositions réglementaires ont également été établies dans l'objectif de permettre l'optimisation du foncier économique et la densification de ces espaces, tout en recherchant une qualité d'insertion urbaine et paysagère des constructions, notamment par rapport aux principales façades routières.

Le règlement écrit relatif aux zones UE et Uec diffère principalement sur les destinations et sous-destinations autorisées. Les zones UE, considérées

à vocation non commerciale, présentent des possibilités plus limitées, en compatibilité avec les conditions d'implantation des activités commerciales fixées par le SCoT du Pays de Brest.

A noter qu'une exception est prévue dans le règlement écrit pour la zone de Mescoden – Sant Alar sur laquelle il est autorisée les sous-destinations « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique ». Cette zone, qui possède un rayonnement départemental, voire régional, à vocation à attirer des groupes d'envergure et pourvoyeurs d'emplois. Afin d'affirmer et d'asseoir son rôle de vitrine économique, il y est autorisé ces sous-destinations complémentaires qui participent à son rayonnement et son attractivité.

En compatibilité avec le SCoT, une attention particulière est donnée aux possibilités offertes concernant les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». L'objectif principal est d'éviter le développement de petites surfaces commerciales et de services en dehors des centralités, afin de maintenir, voire de renforcer leur dynamisme commercial. Le règlement de la zone UE ne permet pas l'implantation de nouveaux commerces. Seule l'extension des commerces existants est autorisée. La zone Uec permet uniquement l'implantation de commerce et de service d'« envergure », c'est-à-dire de plus de 500 m². Ceux d'une surface de vente inférieure devant s'installer au sein des périmètres de centralités identifiés dans les communes. En compatibilité avec le SCoT, le règlement fixe également des plafonds de surface de vente maximum qui s'appliquent aux grandes surfaces commerciales et artisanales suivant leur type d'activité.

Enfin, afin de permettre l'évolution des logements existants au sein de la zone, leur extension limitée est autorisée. Les logements de fonction sont également autorisés mais encadrés : ils doivent être nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone et être intégrés entièrement dans le volume bâti d'activités, sauf si des raisons de sécurité l'en empêche. En outre, l'emprise au sol des logements de fonction est limitée à une surface de plancher de 50 m².

Dans ces deux zonages, les constructions doivent être édifiées (hors dispositions particulières) avec un minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Une implantation sur la limite séparative est autorisée. Si ce n'est pas le cas, la construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres. Dans les deux secteurs, si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'activités jouxte une unité foncière à vocation d'habitation, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée, en vue de limiter les potentielles nuisances.

3. Zone destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale : zone Uem

3.1 Justification

Il existe un site militaire sur la CLCL, localisé pour partie à Kerlouan et pour partie à Plounéour-Brignogan-Plages. La zone Uem permet les installations, constructions ou équipements nécessaires aux besoins propres des activités militaires.

3.2 Principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

La zone Uem existe dans les documents d'urbanisme en vigueur. Aucune évolution n'est apportée dans le PLUiH.

3.3 Le règlement écrit

L'article 1 du règlement écrit autorise « Toutes les installations ou constructions nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale ». Aucune règle régissant les constructions ou aménagements n'est édictée au regard de la vocation même de la zone.

4. Zone correspond à des secteurs destinés à l'hébergement hôtelier et touristique : zone UL

4.1 Justification

La zone UL correspond à des secteurs pour lesquels la CLCL souhaite conforter et/ou développer les activités en lien avec l'hébergement touristique. La zone UL concerne quatre sites qui, par leur nature et leur situation géographique, nécessitent un classement spécifique. Ces sites sont localisés à Plounéour-Brignogan-Plages en continuité d'une agglomération ou d'un village identifié au sens de la Loi Littoral. Il s'agit de :

- Deux campings situés en continuité de l'agglomération de Brignogan et du village de Kerurus.
- D'un secteur occupé par du caravanning intégré à l'enveloppe urbaine du village de Kerurus.
- D'un site urbain localisé dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Brignogan (projet de rénovation de l'ancien hôtel Castel Régis en cours).

A noter que pour l'ensemble des communes littorales, les activités d'hébergement touristique isolées dans le milieu rural font l'objet d'un classement en zone « NI ».

L'objectif poursuivi est de conforter l'attractivité touristique du territoire, en lien avec l'orientation du PADD de renforcer « l'offre en hébergements touristiques (camping, gîte...), sa diversification, ainsi que les services liés (restauration, commerce, stationnement) ».

4.2 Principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Les secteurs sont délimités à partir de leur emprise actuelle et de la configuration des lieux, sans qu'il soit envisagé de capacités d'évolution. L'objectif est de permettre leur mutation ou évolution en limitant ces capacités par une emprise limitée.

Le périmètre des zones UL reprend les limites définies dans les documents d'urbanisme existants de Brignogan-Plage et Plounéour-Trez. A noter que deux secteurs correspondent à d'anciennes zones « 1AUL » désormais aménagées : le camping situé à Brignogan et le site de caravanning à Kerurus.

4.3 Le règlement écrit

Le règlement écrit de la zone UL se distingue principalement des zones UH par les destinations et sous-destinations autorisées. Il s'agit de reconnaître les activités existantes et de permettre leur évolution.

Y est notamment interdit la construction neuve d'habitation, hormis pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire. L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous conditions, en compatibilité avec le SCoT, c'est-à-dire dès lors que la construction est strictement liée à la vocation

touristique du site et dans la limite de 300 m² de surface de vente.

Les capacités de constructions et d'aménagement sont réglementées en termes d'implantation et de hauteur (en lien avec le bâti existant), afin de permettre une évolution limitée du site en cohérence avec l'existant. En matière de hauteur, la règle retenue est identique à celle des zones Uhc et Uhd.

5. Les principaux équipements d'intérêt collectif et de services publics situés en zone urbaine et concourant au fonctionnement du territoire : zone US

5.1 Justification

Les zones US sont réparties en plusieurs endroits sur chaque commune, en continuité des espaces urbanisés ou à l'intérieur des enveloppes urbaines. Elles concernent principalement des espaces urbanisés qui comprennent :

- Des installations, constructions et aménagements d'intérêt collectif et de services publics, de type éducatifs, hospitaliers, de santé...
- Des installations, constructions et aménagements ayant une vocation de loisirs et de sports.

Les secteurs ont été délimités à partir de leur emprise actuelle, de la configuration des lieux et de leurs capacités d'évolution. Les zones US n'ont été identifiées que sur les emprises significatives regroupant souvent les équipements scolaires, sportifs, ... Les bâtiments ou emprises isolés, tels que les églises, les mairies, ont été identifiés au sein des zones UH.

5.2 Principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

La zone US reprend des zonages éclectiques des documents d'urbanisme existants pour des espaces équivalents sur le territoire. L'harmonisation du classement en zone US présente l'intérêt d'un affichage clair des espaces qui n'ont pas vocation à se transformer en zone d'habitat dans les agglomérations. Cela répond aux objectifs du PADD pour les communes d'adapter leur offre en équipements à des besoins en constante évolution.

5.3 Le règlement écrit

Le règlement écrit de la zone US se distingue principalement des zones UH par les destinations et sous-destinations autorisées. Y est notamment interdit la construction neuve d'habitation, hormis pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire.

Au regard des destinations autorisées, il a été décidé de ne pas fixer de règles d'implantation ni de hauteurs maximales pour les constructions. Les terrains concernés étant quasi exclusivement des propriétés communales ou intercommunales, il est estimé non nécessaire d'appliquer une contrainte particulière sur ce point puisque les projets seront portés par l'intérêt général et feront logiquement l'objet d'une concertation avec les habitants.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit par tranche au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUiH comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les critères qui ont mené à délimiter les potentielles zones AU sont principalement :

- Le resserrement du développement dans les agglomérations pour favoriser les économies en termes de desserte par les réseaux, faciliter l'accès aux services et aux équipements...

- La continuité immédiate des « secteurs déjà urbanisés » afin de maîtriser la consommation d'espace et de renforcer les centralités.
- Pour les communes disposant d'un PLU, la priorisation des secteurs anciennement constructibles afin d'éviter les ouvertures à l'urbanisation et de respecter l'orientation du SCoT visant à garantir la pérennité sur 20 ans de l'activité agricole dans la zone A. Aucune parcelle classée agricole et indicée au titre de cette orientation du SCoT ne fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le PLUiH.

L'ensemble de ces critères a permis de délimiter les zones AU puis de les distinguer en fonction de leurs caractéristiques (habitat, activités économiques). Les zones à urbaniser à court / moyen terme sont composées de :

- La zone 1AUH, zone d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat.
- La zone 1AUE, zone d'urbanisation à court et moyen terme, destinée à l'extension de parcs d'activités économiques. Cette zone intègre une sous-catégorie : la zone 1AUEc (relatives à la zone Uec).

Les zones à urbaniser à long terme sont composées de :

- La zone 2AUH, zone d'urbanisation à long terme, à vocation principale d'habitat.
- La zone 2AUE, zone d'urbanisation à long terme, destinée à l'extension des zones d'activités
- La zone 2AUS, zone d'urbanisation à long terme, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

1. Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat : zone 1AUH et zone 2AUH

1.1 Justification

Les zones 1AUH et 2AUH, correspondant aux secteurs destinés à des opérations d'ensemble, ont été définies à l'intérieur et en continuité des enveloppes urbaines des agglomérations.

Au-delà de leur localisation par rapport à l'armature urbaine, le calibrage et les surfaces des zones 1AUH et 2AUH ont été définis en fonction des besoins en matière de production de logements à l'échelle communale, en soustrayant les besoins qui trouvent une réponse en renouvellement urbain et par changement de destination. Les échéanciers prévisionnels d'urbanisation intégrés dans le dossier des OAP sectorielles récapitulent par commune les besoins en zone 1AUH et 2AUH.

Au total, conformément à la prospective réalisée, les zones d'urbanisation dédiées à l'habitat représentent environ 39,30 hectares pour les zones 1AUH et 47,87 hectares pour les zones 2AUH. Il est rappelé que le PLUiH ne consomme pas la totalité de l'enveloppe foncière prévue par le SCoT et affiche donc un objectif plus vertueux en matière de modération de la consommation des espaces (cf. chapitre « Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain »).

Il est important de souligner que le projet porté par la CLCL reste dans une proportion raisonnable au regard de la superficie globale du territoire : environ 0,43 % de la surface des 14 communes est concerné par une zone 1AUH ou 2AUH à vocation principale d'habitat.

Enfin, le présent PLUiH matérialise beaucoup moins de zones constructibles à vocation d'habitat que les documents d'urbanisme existants. Les réserves foncières à vocation d'habitat en extension de l'urbanisation par rapport aux documents d'urbanisme ont été diminuées de 64 % (60,55 ha de zones AU en extension dans le PLUiH contre 167 ha dans les documents d'urbanisme en vigueur – 11 Communes).

Au-delà de l'armature urbaine et du calibrage des zones 1AUH et 2AUH, leurs périmètres et les choix de localisation de ces zones ont été étudiés en fonction des capacités d'urbanisation (réseaux, accès, ...) et des stratégies de développement communales au regard d'une analyse basée sur les éléments suivants :

- L'absence de contraintes agricoles et environnementales défavorables à un aménagement cohérent et respectueux des continuités écologiques ou des éléments de paysage identifiés.
- L'insertion paysagère : la limite de zone s'établit préférentiellement sur des éléments végétaux structurants du paysage type haie, boisement. Dans le cas de sites à forte sensibilité paysagère, le choix des secteurs de développement s'est porté sur les secteurs les moins sensibles ou s'est accompagné de principes d'aménagement particuliers, dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.
- La cohérence en termes de fonctionnement urbain : le lien et la proximité avec une centralité sont pris en compte dans l'analyse territoriale des zones à destination d'habitat (présence de connexions notamment piétonnes entre le futur secteur et le centre-bourg/centre-ville, etc.). L'objectif est de favoriser à la fois la fréquentation de la centralité, de

faciliter l'intégration des nouveaux habitants et de limiter les déplacements automobiles en réduisant les distances d'accès aux équipements et services.

- L'absence de risques et de nuisances.

Il est précisé que chaque secteur de projet potentiel en zone AU a fait l'objet d'une expertise permettant de tester leur sensibilité environnementale et paysagère. Le détail de cette expertise est présenté dans le tome 3 du rapport de présentation.

En cas de sensibilité très élevée, il a été décidé de ne pas retenir le secteur afin d'éviter ou de devoir compenser toute incidence du projet sur l'environnement. En cas de sensibilité environnementale faible ou compatible avec la possibilité de composer avec ou autour de cette sensibilité, il a été décidé de retenir le secteur, à condition de proposer un aménagement cohérent dans les OAP.

1.2 Principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

De nombreuses zones « à urbaniser » des documents d'urbanisme existants ont été déclassées, soit parce qu'elles ont été urbanisées depuis, soit pour calibrer le PLUiH au plus près des besoins identifiés dans une logique de moindre consommation d'espace. Pour les communes non dotées de PLU, le classement des secteurs en zone 1AU au PLUiH correspondent à des « ouvertures à l'urbanisation ».

Des secteurs stratégiques classés en zone « U » dans les documents d'urbanisme existants sont intégrés à la zone 1AUH ou 2AUH afin d'y assurer une urbanisation d'ensemble cohérente (Guissény, Goulven et Plouider) ou de prendre en compte l'enjeu de l'assainissement collectif (Plounéour-Brignogan-Plages). Il s'agit

notamment d'appliquer les orientations du PADD de « maîtriser les qualités des espaces urbains », de « limiter la consommation des espaces pour préserver au maximum les paysages agricoles et naturels », ou encore de « maîtriser les extensions urbaines dans le temps ».

1.3 Le règlement écrit

Le règlement écrit de la zone 1AUH se rapproche fortement de celui de la zone UHa : il renvoie aux règles de la zone UHa pour les articles 1AUH 1.3 à 1AUH 3.2, hormis pour les articles UH 2.1.1 et UH 2.1.2 pour lesquels des règles différentes s'appliquent. Les règles retenues, plus contraignantes, permettent de traduire les préconisations générales d'urbanisation présentées dans les OAP sectorielles.

Le principe d'une urbanisation par opération d'ensemble diffère également de la zone UHa. L'article 1AUH 1.2 précise en outre que sont interdites les constructions remettant en cause l'OAP associée au secteur concerné (avec un rapport de compatibilité). Il précise également que les extensions, les réhabilitations, les changements de destination et la création d'annexes sont admises sous réserve de ne pas remettre en cause l'OAP associée au secteur concerné.

La zone 2AUH interdit pour sa part toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, hormis les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. De la sorte, quasiment aucune prescription réglementaire n'est fixée sachant que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra nécessairement passer par une procédure d'évolution du PLUiH.

2. Les zones à urbaniser destinées à l'extension de zones d'activités économiques : zones 1AUE, 1AUEh, 1AUEc et 2AUE

2.1 Justification

L'ambition démographique et la volonté de poursuivre la dynamique de création d'emplois en cours conduisent à réserver des terrains pour anticiper les besoins en activité économique (espaces d'activités artisanales et espaces de développement commercial). Il s'agit de répondre aux besoins de la population actuelle et future.

Le projet a évalué les besoins futurs et les a traduits en compatibilité avec l'armature économique identifiée par le SCoT du Pays de Brest (voir justification dans le chapitre « Choix retenus pour établir le PADD »).

- Les zones d'intérêt Pays (Ploudaniel)

L'extension du parc Mescoden – Sant Alar est classée au PLUiH en zones 1AUE et 2AUE. Situées en extension du parc existant, elles traduisent réglementairement l'orientation du SCoT en direction des zones d'activité d'intérêt Pays.

Ces zones représentent environ 17,40 hectares, dont 6,10 hectares pour la partie classée en 1AUE et 11,30 hectares pour celle classée en 2AUE.

La seconde zone d'intérêt Pays de la CLCL, la zone de Traon Bihan fait également l'objet d'une extension d'une superficie de 11,40 hectares, classée en zone 1AUE. Elle a été discutée avec l'entreprise et validée par le Comité de pilotage.

Les superficies des zones « à urbaniser » sur ces deux sites d'intérêt Pays sont compatibles avec le SCoT du Pays de Brest.

- Les zones d'équilibre (Lesneven et Ploudaniel)

L'extension de la zone de Kernou-Parcou est classée au PLUiH en zones 1AUE et 2AUE, sur la commune de Ploudaniel. Cette zone couvre environ 8,80 hectares, dont 3,80 hectares classés en zone 2AUE. La zone 2AUE est principalement située en second rideau de la Route du Parcou. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la justification par la CLCL de nouveaux besoins fonciers à court-moyen terme. Cette extension traduit réglementairement l'orientation du PADD de maintenir « une offre attractive et adaptée aux besoins des entreprises artisanales et industrielles sur les zones d'activités d'équilibre de Kernou – Parcou ».

- Les zones de proximité (Kernilis, Guissény, Kerlouan, Plounéour-Brignogan-Plages)

Les zones présentées ci-après marquent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire.

A Kernilis, Guissény et Plounéour-Brignogan-Plages, les futurs secteurs réservés aux activités économiques prolongent des sites existants. Ces extensions traduisent réglementairement l'orientation du PADD de « réduire le déséquilibre entre le nord et le sud du territoire par une politique économique ambitieuse sur la frange littorale ». A Plounéour-Brignogan-Plages, l'extension envisagée est intégralement classée en zone 2AUE pour prendre en compte la problématique de l'assainissement collectif.

Les critères qui ont conduit à ces évolutions sont principalement :

- Pertinence au regard de la stratégie d'aménagement du territoire : site répondant à la volonté politique de parvenir à développer une offre

économique plus importante au nord du territoire (pour des raisons d'équilibre territorial), site à potentiel de développement, site ayant la capacité technique et réglementaire de s'étendre (loi Littoral).

- Pertinence au regard de la demande : besoins des entreprises sur site, demandes de nouvelles installations, offres sur le secteur.
- Prise en compte de la maîtrise foncière, de la limitation de la consommation des espaces et de la configuration des lieux (impact possible sur le grand paysage et l'environnement).
- Une zone à vocation commerciale (Lesneven)

L'extension de la zone Croas ar Road est située dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération. D'une superficie de 1,10 hectare, elle est située en arrière de constructions à vocation commerciale. Elle répond à l'orientation du PADD d'offrir aux habitants du territoire un bon niveau d'offre commerciale.

2.2 Principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

La zone d'intérêt Pays Mescoden – Sant Alar a été déplacée par rapport au document d'urbanisme existant. Son périmètre a été redéfini afin de prendre en compte l'orientation du SCoT de « traiter la transition entre les zones d'activité aux abords des grands axes routiers et le paysage qui les entoure par une conception préférentielle des zones en profondeur par rapport à l'axe routier [...] » et les différents échanges avec les services de l'ABF.

Concernant la zone de Kerno-Parcou, la zone 1AUE est d'ores et déjà classée à vocation économique dans le PLU de Ploudaniel. La zone 2AUE est située

d'une part sur un secteur classé en zone AUH au PLU et d'autre part sur une zone classée agricole de 2 hectares.

A Kernilis et Guissény, les zones concernées par un classement en 1AUE sont d'ores et déjà classées en zone à vocation économique dans les PLU. A Plounéour-Brignogan-Plages, l'extension est également d'ores et déjà envisagée dans le PLU avec un périmètre légèrement supérieur à celui retenu dans le PLUiH. Enfin, à Kerlouan, le secteur retenu pour la création d'une zone de petite superficie (0,55 hectare) était d'ores et déjà classé en zone constructible au PLU, mais à vocation d'habitat (UH).

A noter que toutes les zones d'activités économiques n'ont pas été recensées comme nécessitant ou pouvant bénéficier de capacités d'extension. Les autres zones « à urbaniser » des documents d'urbanisme existants à vocation économique ont soit été classées en zone UE lorsqu'elles ont fait l'objet d'un aménagement, soit supprimées lorsqu'elles n'ont fait l'objet d'aucun aménagement spécifique afin de limiter la consommation des espaces et la dispersion de l'appareil économique liée à la multiplication des zones d'activités économiques d'intérêt local.

2.3 Le règlement écrit

Les règlements écrits des zones 1AUE et 1AUEc se rapprochent fortement de ceux des zones UE et UEc : ils renvoient aux règles de la zone UE et UEc pour les articles 1AUE 1.3 à 1AUE 3.2. Seul le principe d'une urbanisation par une ou des opérations d'ensemble, diffère réellement des zones UE et UEc. L'article 1AUE 1.2 précise que les extensions, les réhabilitations, les changements de destination et la création d'annexes sont admises sous réserve de ne pas remettre en cause l'OAP associée au secteur concerné.

La zone 2AUE interdit pour sa part toutes les occupations et utilisations du sol, hormis les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. De la sorte, quasiment aucune prescription réglementaire n'est fixée sachant que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra nécessairement passer par une procédure d'évolution du PLUiH.

3. La zone à urbaniser destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics : zone 2AUS

3.1 Justification

Le développement démographique envisagé conduit à prévoir l'adaptation des équipements publics au nouveau seuil de population prévu. Les zones AUS ont été déterminées au regard des intentions connues des Communes, si bien que ces zonages sont limités et se retrouvent uniquement sur deux communes. Une attention particulière a été portée pour assurer la proximité entre lieu d'habitat et lieu d'activités et de loisirs. Les sites concernés par un zonage AUS sont aisément accessibles par modes actifs de déplacement (marche, vélo...).

Au total, trois secteurs ont été retenues pour un zonage AUS. Les réflexions sur ces sites étant en cours et non abouties, il a été retenu un classement en 2AUS. Deux sites sont localisés à Lesneven, avec comme ambition de permettre un renforcement de l'offre d'équipement sur le pôle structurant. Un troisième secteur est localisé à Saint-Méen. Propriété de la Commune, le secteur est situé en continuité de l'agglomération, à 100 mètres de la majorité des bâtiments communaux. La Commune réfléchit actuellement à la création d'un pôle technique. Cette zone répond à

l'orientation du PADD d'« adapter les équipements aux besoins (crèche, école, installation sportive, équipement de loisirs et culturel, salle associative, station d'épuration ...) ».

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à la justification par la CLCL et les communes concernées de l'intérêt de la mise en œuvre des projets envisagés.

3.2 Principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Ces zones sont classées en zone à urbaniser dans les PLU en vigueur.

3.3 Le règlement écrit

La zone 2AUS interdit toutes les occupations et utilisations du sol, hormis les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. De la sorte, quasiment aucune prescription réglementaire n'est fixée sachant que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra nécessairement passer par une procédure d'évolution du PLUiH.

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Correspond aux zones agricoles, les secteurs des communes, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest, la zone agricole est indiquée sous la forme A « 2023 » pour garantir la pérennité sur 20 ans de l'activité agricole dans la zone A.

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions (...). Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La CLCL ayant retenu cette possibilité réglementaire, la délimitation des STECAL a consisté en l'identification des lieux-dits à même de porter, à titre exceptionnel, et en optimisation des espaces interstitiels, une part modérée du projet de développement. **Le PLUiH prévoit 1 type de STECAL en zone agricole.**

1. Les zones agricoles « classiques » : zones A2023 et AC2023

1.1 Justification

La délimitation des zones A a consisté en l'identification des secteurs dédiés aux terres et exploitations agricoles en cohérence et en articulation avec le maintien des continuités écologiques. Elle s'appuie sur deux principales sources :

- Le diagnostic agricole : les bâtiments à vocation agricole (activités professionnelles) ont été classés en zone A. Le diagnostic a permis d'identifier l'ensemble des exploitations et périmètres sanitaires liés aux activités exercées.
- Le recensement parcellaire graphique, associé à une analyse par photo-interprétation pour identifier les parcelles qui sont en lien avec l'agriculture.

La zone agricole traduit la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, d'identifier des espaces majeurs de production à préserver du développement urbain et d'assurer les conditions du maintien et du développement des exploitations agricoles.

A noter que les espaces déterminés à l'intérieur des enveloppes urbaines, présentant souvent de petites superficies, ne sont pas retenus en zone A. Ils sont classés en zone U ou en zone AU et font l'objet d'une OAP.

Les espaces mises en valeur par l'agriculture mais présentant un caractère d'espace naturel sont préférentiellement classés en zone N, dès lors qu'ils présentent les caractéristiques d'espaces à protéger pour leurs qualités écologiques ou paysagères. C'est par exemple le cas pour les zones humides ou les espaces remarquables au titre de la loi Littoral. A l'inverse, la zone A intègre des espaces inscrits en trame verte et bleue car leur dominante est agricole et que le maintien de la biodiversité au sein de ces milieux dépend principalement de l'activité agricole.

1.2 Principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Au total, les zones agricoles (hormis les STECAL) couvrent 13 873 hectares, soit 68,2 % de la superficie du territoire, contre environ 12 896

hectares dans les 11 documents d'urbanisme en vigueur.

Les zones agricoles existantes sont reprises dans leur grande majorité dans le PLUiH. L'augmentation de la surface agricole est principalement liée au classement des zones agricoles des communes non couvertes par un document d'urbanisme (Kernouës et Saint-Frégant) ou disposant d'une Carte Communale (Lanarvily), document qui ne distingue pas les zones naturelles et les zones agricoles. La suppression des pastillages, la réduction des zones AU et le recalibrage des zones urbaines pour prendre en compte les enjeux agricoles et les enjeux de limitation de la consommation des espaces participent également à l'augmentation des secteurs classés en zone agricole.

A l'inverse, afin d'atteindre les objectifs de développement fixés dans le PADD, des terres classées en zone agricole dans les documents d'urbanisme en vigueur ont été classées en zone « à urbaniser » ou « urbaine » dans le PLUiH. Les cartes d'analyse de sensibilité environnementale des agglomérations (tome 3 du rapport de présentation) présentent les secteurs concernés.

Quelques évolutions sont également apportées afin de mieux prendre en compte la trame verte et bleue : certains secteurs agricoles ont été reclassés en zone naturelle, soit pour conforter la protection des principaux cours d'eau, soit pour créer des espaces tampons entre milieu urbain, milieu agricole et milieu naturel d'intérêt écologique. Il est précisé que ces évolutions ne modifient pas l'usage des parcelles concernées mais uniquement les possibilités d'y construire des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les secteurs A indicés « C » correspondent aux coupures d'urbanisation définies au titre de la Loi

Littoral (cf. chapitre « Articulation du projet avec les dispositions de la Loi Littoral »). Les coupures d'urbanisation ont pour objectifs de sauvegarder des espaces et paysages remarquables et de circonscrire l'urbanisation. L'objectif est de lutter contre le phénomène de mitage et contre l'édification d'un linéaire bâti entre la mer et l'arrière-pays.

La zone AC traduit réglementairement l'orientation du SCoT qui prévoit que « les documents d'urbanisme locaux délimitent les coupures d'urbanisation identifiées dans les communes littorales par le SCoT ».

La zone AC couvre 169,86 hectares réparties sur les communes soumises à la Loi Littoral. Ces espaces étaient principalement classés en zone A « classique », hormis sur le périmètre de l'ancienne commune de Brignogan-Plages dont le PLU proposait un classement en tant que coupure d'urbanisation (zonage Ac). Le périmètre retenu pour chacune des coupures d'urbanisation s'appuie sur la description des coupures par le SCoT, leur identification géographique sur la carte intitulée « Mise en œuvre de la loi Littoral » du SCoT et un travail de terrain.

1.3 Le règlement écrit

La zone A est l'outil privilégié pour assurer la protection des terres agricoles et permettre la pérennité des outils de production. Y sont principalement admis les bâtiments nécessaires à l'agriculture, ainsi que les logements de fonction des exploitants. 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 des activités agricoles, mais également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

Il est précisé qu'il existe en zone A des constructions isolées appartenant à des tiers à l'agriculture. À ce titre, et conformément à l'article L. 151.11 et à l'article L. 151.12 du Code de l'urbanisme, l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants est autorisée, la création d'annexes et les changements de destination des bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt sont également autorisés, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. En compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest, le règlement précise que le changement de destination est autorisé « sous réserve d'être situé à plus de 200 mètres d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans ».

La zone agricole reprend certaines règles communes à l'ensemble des zones, à savoir celles définissant le gabarit et la qualité du bâti (chapitre A2 du règlement écrit) et celles relatives aux équipements et réseaux (chapitre A3 du règlement écrit). Outre les règles spécifiques liées aux bâtiments agricoles (implantation et nombre de logements de fonction autorisé ; constructions liées à la création de locaux de vente directe ; hauteur des constructions agricoles ; alimentation en eau potable par captage ou forage individuel...), les principales différences par rapport à la zone urbaine relèvent de la mise en place de règles plus contraignantes en matière d'emprise au sol (annexes, extensions) et de distance des annexes par rapport aux constructions principales.

Concernant les logements de fonction, dans un souci de maîtrise de la consommation de l'espace, d'évitement du mitage de l'espace agricole et de limitation de la présence de tiers à long terme, le choix a été fait d'inscrire une règle restrictive pour encadrer leur nombre et leur implantation. En cohérence avec la charte Urbanisme et Agriculture

du Finistère il n'est permis la réalisation que d'un seul nouveau logement de fonction par siège d'exploitation dans la limite de la présence de deux logements de fonction par siège d'exploitation. La définition d'une norme chiffrée par siège d'exploitation et non par exploitant agricole permet d'éviter la création d'un trop grand nombre de logements de fonction agricoles sur un même site (créant de nouveaux hameaux) et ainsi de s'assurer que leur usage ne soit pas détourné.

Concernant les extensions des bâtiments d'habitation existants, le règlement du PLUiH prévoit une emprise au sol cumulant un socle de 50 m² et une surface proportionnelle à celle du bâtiment principal (30%). Cette règle a pour objectif d'éviter l'effet de seuil induit par une règle indiquant des pourcentages d'emprise au sol différents en fonction de l'emprise au sol de la construction existante. Le règlement précise aussi que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).

Concernant la création d'annexes, toujours dans un souci d'éviter tout mitage de l'espace agricole, leur nombre, implantation et emprise au sol est strictement encadré. Conformément à la Loi Littoral, le règlement écrit rappelle que les annexes constituant une extension de l'urbanisation ne sont pas autorisées. A ce titre, la règle d'implantation retenue pour les annexes dans les Communes littorales est plus contraignante.

En secteur AC, le principe retenu est l'interdiction d'urbanisation nouvelle. Des exceptions ont été définies pour traduire les orientations du SCoT concernant les possibilités offertes pour l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole

et pour la rénovation et l'extension limitée des autres constructions existantes.

2. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole (zones As) et les activités économiques isolées dans le milieu rural (zones Ae)

2.1 Justification

Les STECAL et les activités isolées en milieu rural sont présentés en annexe du rapport de présentation.

- Zones « Ae »

Il est précisé que seules les extensions limitées des constructions existantes sont permises dans les zones Ae. Ces zones ne sont donc pas qualifiées de STECAL.

Le développement historique du territoire a engendré l'implantation de plusieurs dizaines d'entreprises en milieu rural.

La CLCL porte le choix politique, dans le PADD, de maintenir de manière modérée et organisée les perspectives d'évolution des entreprises autres qu'agricoles situées en milieu rural. Partant de cette volonté, les entreprises présentes sur le territoire ont été répertoriées par les communes et la CLCL suivant cette méthode :

- Transmission aux élus d'une grille d'enquête à remplir par activité (localisation, type d'activité, besoin de construction...).
- Exclusion des activités non susceptibles d'avoir besoin de constructions nouvelles (siège social sans production, travailleurs indépendant et/ou ambulants...).

Parmi les entreprises retenues, une analyse complémentaire a été réalisée pour examiner

l'intérêt du classement en fonction de la présence de contrainte environnementale et/ou d'enjeu agricole fort. Une analyse par photo-interprétation a permis de resserrer les périmètres des zones Ae autour des constructions existantes afin de ne pas impacter les terres agricoles et de limiter l'impact sur le paysage. A noter deux exceptions concernant l'absence d'impact sur l'espace agricole : à Saint-Méen sur le site de Kermerrien (garage automobile) et au Folgoët à Kerduff (garage automobile). À la suite de rencontres avec les entreprises concernées, les élus ont fait le choix de définir des périmètres entraînant une consommation d'espace agricole de 3 300 m². Il s'agit de permettre le maintien de ces entreprises sur le territoire de la CLCL qui ont exprimés un besoin d'extension à court terme pour leur pérennité.

Au total, 41 zones Ae à vocation économique, représentant une surface totale de 21,96 hectares ont été retenus. Au regard des 1 500 entreprises répertoriées au 31 décembre 2020 sur le territoire par l'Insee (activités marchandes hors agriculture), ces zones présentent un caractère exceptionnel.

Sans cette traduction réglementaire, les activités économiques ne pourraient pas évoluer au sein de la zone A (non permis par le code de l'urbanisme). L'absence de possibilités d'évolution pourrait alors ne pas permettre leur pérennité et condamner ces entreprises. A noter, par ailleurs, que la plupart de ces entreprises n'aurait pas la capacité ou la faisabilité de s'implanter dans une zone d'activités économiques à court ou moyen termes.

Enfin, du simple point de vue de la limitation de la consommation des espaces, permettre un développement maîtrisé de ces activités sont

autant d'hectares en moins à ouvrir à l'urbanisation pour de nouvelles zones d'activités. intégration paysagère des nouvelles constructions autorisées.

- STECAL « As »

Plusieurs équipements d'intérêt collectif et de services publics sont situés en zone agricole. Si le règlement autorise en zones agricoles ces équipements, les élus ont souhaité les identifier afin de leur donner une visibilité dans l'aménagement du territoire à horizon 20 ans. De plus, il s'agit de secteurs bâtis et artificialisés sans lien direct avec la zone agricole. Ces structures sont inventoriées dans la zone As. Ces secteurs ont été délimités à partir de leur emprise actuelle, de la configuration des lieux et de leurs capacités d'évolution. Etant donné leurs caractéristiques et leurs réglementations, il n'est pas envisageable de les relocaliser autour des pôles urbanisés. Le fait que le PLUiH puisse à minima maintenir, voire permettre l'évolution, de ces équipements est nécessaire pour assurer leur pérennité.

Au total, 10 STECAL As ont été identifiés. Ils représentent une surface totale de 11,76 hectares, soit 0,06 % de la superficie de la CLCL. Le caractère exceptionnel de ces STECAL se justifie également par leur nombre limité, avec une moyenne inférieure à 1 STECAL/commune.

2.2 Le règlement écrit

Les zones précitées reprennent largement les règles fixées dans la zone agricole, notamment celles définissant le gabarit et la qualité du bâti (chapitre A2 du règlement écrit) et celles relatives aux équipements et réseaux (chapitre A3 du règlement écrit). Des dispositions particulières sont prises afin de prendre en compte les spécificités des destinations autorisées dans les différents sites. Les règles visent notamment à maîtriser le développement exceptionnellement autorisé de ces secteurs et à assurer une bonne

Le PLUiH amorce une réduction significative des possibilités de construction des activités économiques autres qu'agricoles en milieu rural. Au sein des zones Ae, seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée, sur le principe 30 %/50 m². En outre, les extensions sont encadrées par les périmètres délimités autour des constructions existantes, qui visent à inciter les entreprises à s'implanter en zone d'activités au-delà d'une certaine taille critique. Ces règles permettent de ne pas disperser l'accueil de nouvelles entreprises économiques. Les constructions de bâtiments destinés à une nouvelle entreprise sont interdites. Ces besoins devront trouver des réponses soit dans les sites d'activités dédiés, soit dans les enveloppes urbaines, soit par l'utilisation de bâtiments existants, soit dans les zones d'activités.

Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Correspond aux zones naturelles, les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le diagnostic environnemental réalisé dans l'état initial de l'environnement a permis d'identifier l'ensemble des sites, milieux et espaces naturels et paysagers d'intérêt, ainsi que des éléments constitutifs des continuités écologiques. La délimitation des zones N a consisté en l'identification des secteurs à protéger en cohérence et en articulation avec le maintien de l'activité agricole.

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions (...). Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La CLCL ayant retenu cette possibilité réglementaire, la délimitation des STECAL a consisté en l'identification des lieux-dits à même de porter, à titre exceptionnel, et en optimisation des espaces interstitiels, une part modérée du projet de développement. **Le PLUiH prévoit 1 type de STECAL en zone naturelle.**

1. Les zones naturelles « classiques » : zone N, Nf, Ns et Nm

1.1 Justification

Les zones N du PLUiH correspondent principalement aux milieux et aux espaces naturels identifiés comme constitutifs de la trame verte et bleue, ayant soit une fonction de réservoir de biodiversité, soit une fonction de corridor écologique. Il s'agit notamment des parties naturelles ou à dominante naturelle des sites protégés et inventoriés (ZNIEFF de type 1 et 2, Espaces Naturels Sensibles, sites classés et inscrits, sites Natura 2000), des zones humides (hors petites zones humides « isolées » dans l'espace agricole), des cours d'eau et de leurs abords, des milieux marins et des estrans, des massifs forestiers et des principaux boisements, des espaces de nature en ville.

Les zones N correspondent également aux sites bâtis à valeur patrimoniale qu'il convient de protéger et aux sites archéologiques de type 2 à préserver identifiés par la DRAC. Au cœur des enveloppes urbaines ou à leur périphérie immédiate ont été classés en zone N les secteurs de nature en ville afin d'assurer le maintien d'espace de respiration et de biodiversité en milieu urbain, en lien avec l'objectif du PADD visant à favoriser la présence d'une « nature ordinaire » au sein des espaces urbanisés.

Les secteurs N indicés « f » correspondent à des ensembles boisés soumis à un document de gestion durable présentant un programme de coupes et de travaux, à l'exception des bois inclus dans un périmètre de protection réglementaire ou environnemental. Ce classement permet de distinguer les bois dans lesquels il est nécessaire de permettre la création d'aménagements et de bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière et d'encourager la mise en place de documents de

gestion durable par les propriétaires forestiers privés.

Les zones Ns déclinent, à l'échelle des communes littorales et en lien avec les dispositions de la Loi Littoral, certains espaces constitutifs de la trame verte et bleue. Elles contribuent à deux principaux objectifs énoncés dans le PADD : d'une part, il s'agit de préserver et de conforter la trame verte et bleue plus spécifiquement sur les communes littorales, d'autre part, il s'agit de pérenniser la qualité des paysages naturels sur ces mêmes communes. Elles correspondent aux espaces remarquables au titre de la loi Littoral et répondent à la définition de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme : 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. Le périmètre des zones Ns a été identifié sur la base des inventaires des espaces remarquables existants dans les documents d'urbanisme communaux. Quelques ajustements ont été proposés afin de mettre à jour les périmètres des espaces remarquables par rapport aux zones d'intérêt environnemental.

Sur la partie terrestre de la CLCL, toutes les parties naturelles ou à dominante naturelle des sites Natura 2000, des ZNIEFF, des zones d'Espaces Naturels Sensibles (ENS) ou des sites classés et inscrits ont été classées en zone Ns, y compris des espaces pouvant comporter quelques bâtiments. Au-delà de ces espaces protégés au titre de législations nationales ou communautaires et dont la valeur patrimoniale est reconnue, les zones Ns sont également identifiées sur les espaces cités dans l'article R.121-4 du code de l'urbanisme (lorsqu'ils ne sont pas situés sur le domaine public maritime) : les dunes, les plages et les lidos, ... qui sont considérés soit comme des

sites et paysages remarquables, soit comme des milieux naturels à fortes valeurs écologiques.

Enfin, la zone Nm correspond aux espaces situés sur le domaine public maritime (dont les zones de mouillages), non couverts par le zonage Nport (correspondant au port de Pontusval à Plounéour-Brignogan-Plages). La zone Np correspond pour sa part essentiellement aux ouvrages spécifiques liées à la mer (digues, cales, jetées, terre-pleins, etc).

1.2 Principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Au total, les zones naturelles terrestres (hormis les STECAL) couvrent 4 921 hectares, soit 24 % de la superficie du territoire, contre environ 3 588 hectares dans les documents d'urbanisme en vigueur. Elle marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de préserver et de conforter la trame verte et bleue du territoire intercommunal.

Les zones naturelles existantes sont reprises dans leur grande majorité dans le PLUiH. La carte présentée à la page 124 illustre les principales évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur. L'augmentation de la surface naturelle est principalement liée au classement des zones naturelles des communes non couvertes par un document d'urbanisme (Kernouës et Saint-Frégant) ou disposant d'une Carte Communale (Lanarvily), document qui ne distingue pas les zones naturelles et les zones agricoles.

La protection des espaces boisés, des abords des cours d'eau (avec intégration systématique des zones humides riveraines) et des réservoirs de biodiversité (ZNIEFF de type 1 et 2, Espaces Naturels Sensibles, sites classés et inscrits, sites Natura 2000 et les principaux corridors

écologiques) participe également à l'augmentation des espaces classés en zone naturelle. Ainsi, les zones naturelles sont, sur certains secteurs, élargies aux abords des cours d'eau et des réservoirs de biodiversité. Ces zones jouent un rôle de tampon avec les ensembles naturels répertoriés dans l'état initial de l'environnement.

A l'inverse, la zone naturelle a été réduite à certains endroits pour mieux adapter le zonage au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire intercommunal. Cette évolution permet notamment de révéler avec plus de précision les éléments structurants de la trame verte et bleue.

1.3 Le règlement écrit

Les zones naturelles obéissent globalement aux mêmes règles que celles définies pour la zone agricole, puisqu'elles ont toutes deux pour objectif de garantir la protection de ces espaces sensibles qui n'ont pas vocation à être urbanisés. La principale différence réside donc dans les destinations autorisées.

Des dispositions plus strictes sont prises concernant les constructions autorisées dans la zone N afin de protéger au maximum les réservoirs de biodiversité. Pour les constructions agricoles, sont autorisées, la réhabilitation, l'extension et la mise aux normes des bâtiments ou la construction nouvelle liée et nécessaire à une exploitation agricole existante. En zone Nf, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières, ce qui n'est pas le cas de la zone N.

Il est précisé qu'il existe en zone N, à l'instar de la zone A, des constructions isolées appartenant à des tiers à l'agriculture. À ce titre, et conformément à l'article L. 151-11 et à l'article L.

151-12 du Code de l'urbanisme, l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants est autorisée, la création d'annexes et les changements de destination des bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt sont également autorisés, dans les mêmes conditions que celles fixées en zone A.

Dans un objectif de préservation maximale du littoral, la constructibilité est très limitée dans les zones Ns (reprise de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme) et Nm. Du fait de cette faible constructibilité, le choix a été fait de ne pas réglementer l'ensemble des chapitres réglementaires.

2. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle (zones Nc) et les activités isolées dans le milieu rural (zones Ni et Np)

2.1 Justification

Les STECAL et les activités isolées en milieu rural sont présentés en annexe du rapport de présentation.

- STECAL « Nc »

Les STECAL Nc correspondent au périmètre des carrières répertoriées sur la CLCL sur les communes non littorales, à savoir à Kernilis et Saint-Frégant. Ce zonage vise à assurer les conditions de pérennité d'exploitation des carrières. Le périmètre correspond aux autorisations accordées.

A noter que les deux zones Nc relatives aux carrières localisées à Plouider et Guissény ne sont pas considérées comme STECAL. Il en est de même pour la zone Nc correspondant à la plateforme de valorisation de matériaux inertes à Kerlouan.

En effet, au regard de la Loi littoral, seules les extensions des constructions existantes peuvent y être permises.

Ils représentent une surface totale de 6,80 hectares, soit 0,03 % de la superficie de la CLCL. Le caractère exceptionnel de ces STECAL se justifie également par leur nombre limité à l'échelle de la CLCL.

- Zones « NI »

Il est précisé que seules les extensions limitées des constructions existantes sont permises dans les zones NI. Ces zones ne sont donc pas qualifiées de STECAL.

Les zones NI correspondent soit à des secteurs destinés à pérenniser ou accueillir des activités ou équipements de loisirs et de tourisme, soit à des secteurs faisant l'objet d'un projet de remise en état naturel d'espaces actuellement artificialisés. Elles répondent notamment aux objectifs du PADD liés à l'attractivité touristique et à la prise en compte des activités économiques isolées dans le milieu rural. A ce titre, les terrains de campings, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les hébergements touristiques et hôteliers, situés hors espaces urbanisés, ont été classés en zone NI. Ces secteurs ont été délimités à partir de leur emprise actuelle, de la configuration des lieux et de leurs capacités d'évolution.

Si les zones NI sont majoritairement isolées en milieu rural, quelques zones sont situées en continuité des agglomérations. Elles concernent : un projet de remise en état naturel d'un ancien secteur économique à Croas ar Road (Ploudaniel), un projet d'hébergement insolite (cabanes dans les arbres) au niveau du Château de Trébodennic (Ploudaniel), un projet de remise en état naturel d'un ancien équipement scolaire (Guissény), des équipements de loisirs et des hébergements

légers de loisirs à Kervillo (Plounéour-Brignogan-Plages) et de la coulée verte traversant le bourg de Lesneven. Le choix d'un zonage commun à ces différents secteurs permet une harmonisation de traitement sur le territoire.

20 zones ont été retenues afin de valoriser le potentiel de ces sites en leur assurant des possibilités d'évolution et de concrétisation de projets dont la réalisation est prévue à court terme. 15 zones concernent des activités et équipements existants. 1 zone, d'une surface de 0,55 hectare, correspond à un site de projet de remise en état naturel (Kerlouan) et 4 zones correspondent à des projets. Il s'agit à Kernilis de permettre le changement de destination d'un bâtiment d'intérêt architectural pour l'accueil d'un restaurant en milieu rural (en lien avec un secteur de découverte de l'Aber Wrac'h), à Kerlouan de l'extension du parking de Ménéham, à Lanarvily d'un projet d'aire naturelle de camping et à Saint-Méen d'un projet en cours d'hébergement touristique.

- Zones « Np » et « Nport »

Il est précisé que seules les extensions limitées des constructions existantes sont permises dans les zones Np et Nport. Ces zones ne sont donc pas qualifiées de STECAL.

Le SCoT du Pays de Brest demande aux documents d'urbanisme locaux d'identifier les enjeux maritimes. Les activités portuaires, nautiques et de plaisance génèrent des besoins spécifiques auxquels le règlement répond. Le zonage « Np » correspond aux ouvrages et aux espaces dédiés aux activités spécifiques liées à la mer et présents à terre, fortement présentes sur le territoire. Le zonage « Nport » correspond au périmètre du port de Pontusval (intégrant la capitainerie).

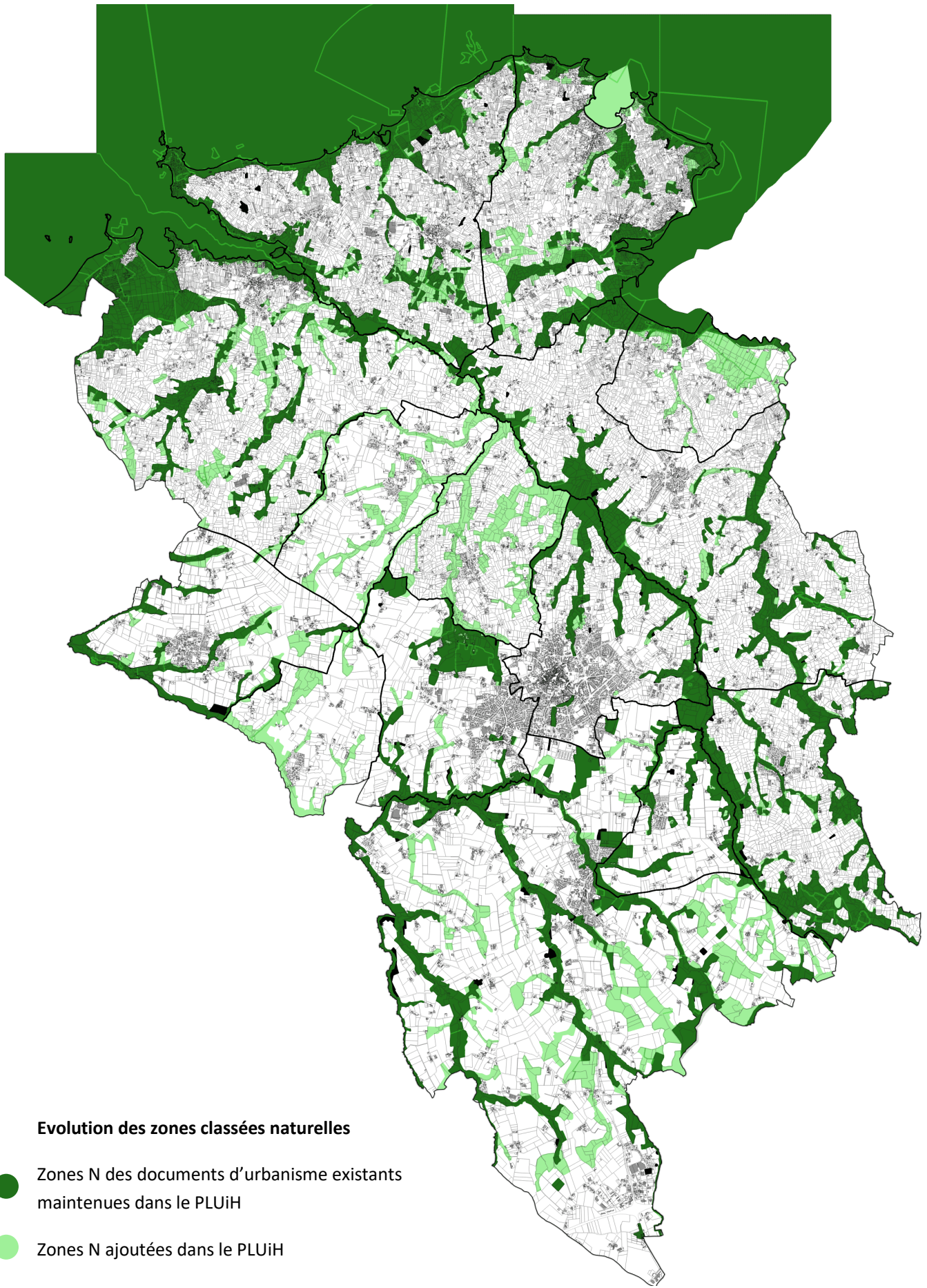
2.2 Le règlement écrit

Les zones précitées reprennent largement les règles fixées dans la zone naturelle, notamment celles définissant le gabarit et la qualité du bâti (chapitre N2 du règlement écrit) et celles relatives aux équipements et réseaux (chapitre N3 du règlement écrit). Des dispositions particulières sont prises afin de prendre en compte la spécificité des destinations autorisées dans les différentes zones.

Au regard de l'objectif principal poursuivi pour la zone NI, à savoir permettre à la fois l'évolution des espaces touristiques et de loisirs et la préservation des milieux naturels, seule l'extension des constructions existantes est autorisée pour les sous-destinations existantes sur les sites et qui participent à leur fonctionnement (logement, restauration, hébergement hôtelier et touristique, équipements sportifs et autres équipements recevant du public), sous conditions cumulatives d'implantation (en lien direct avec la définition même de l'extension), de hauteur et d'emprise au sol. Il s'agit des destinations et sous-destinations qui existent au sein de ces secteurs et qui participent à leur fonctionnement. Les constructions de nouveaux bâtiments sont interdites.

La zone Nc possède une vocation spécifique liée à l'exploitation des carrières présentes sur la CLCL. Les possibilités d'aménagement et de constructibilité sont très restreintes. La zone Nc autorise la réhabilitation, l'extension, la mise aux normes la construction nouvelle liée et/ou nécessaire à la valorisation des ressources du sol et du sous-sol ainsi qu'à la gestion des déchets inertes du BTP au sein de la zone. Le règlement précise que l'exploitation de carrières est autorisée sous condition d'une réhabilitation du site après exploitation et conformément aux textes réglementaires en vigueur.

La vocation des zones Np et Nport est d'accueillir les ouvrages, équipements et installations liés aux activités portuaires, nautiques et de plaisance. Aussi, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes des sous-destinations présentes sur les sites concernés à condition qu'elles concernent une activité économique exigeant la proximité de l'eau, en accord avec la vocation de la zone. Les règles de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol permettent de limiter l'urbanisation de ces sites. Les conditions retenues visent à s'assurer que les nouvelles constructions ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Cette approche volumétrique de la constructibilité permet d'encadrer la densité, adaptée à chaque projet.



Evolution des zones classées naturelles

- Zones N des documents d'urbanisme existants maintenues dans le PLUiH
- Zones N ajoutées dans le PLUiH
- Zones N des documents d'urbanisme existants supprimées dans le PLUiH

Bilan des surfaces des différentes zones

Zones urbaines	
UHa	113,08 hectares
UHc	172,47 hectares
UHd	724,45 hectares
UHds	20,14 hectares
UHd-sdu	20,85 hectares
UHi	8,41 hectares
UL	11,20 hectares
US	72,95 hectares
UE	173,95 hectares
UEc	27,01 hectares
UEh	5,00 hectares
UEm	55,97 hectares
Total	1 405,48 hectares
Zones à urbaniser	
1AUH	39,30 hectares
2AUH	47,87 hectares
1AUE	25,95 hectares
1AUEc	1,08 hectare
2AUE	15,07 hectares
2AUS	4,13 hectares
Total	133,40 hectares
Zones agricoles	
A2023	13 681,73 hectares
AC2023	169,86 hectares
Ae	21,96 hectares
As	11,76 hectares
Total	13 885,30 hectares
Zones naturelles	
N	4 078,50 hectares
Nc	20,46 hectares
Nf	118,52 hectares

NI	61,50 hectares
Np	11,34 hectares
Ns	638,82 hectares
Nm (espace maritime)	5 856 hectares
Nport (espace maritime)	82,07 hectares
Total (hors espace maritime)	4 928,23 hectares
TOTAL (hors espace maritime)	20 352,41 hectares

Les autres règles découlant des inscriptions graphiques

1. Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et les éléments de paysage

Les milieux et espaces constitutifs de la trame verte, bleue et noire sont présentés et décrits dans l'Etat Initial de l'Environnement. Au travers des éléments présentés ci-après, il s'agit de préciser les dispositions réglementaires prises pour assurer la protection, le maintien, voire le renforcement de la trame verte et bleue, ainsi que des continuités écologiques, au-delà du zonage à proprement parler et notamment d'une classification en zone naturelle. L'ensemble de ces éléments sont identifiés en tant qu'espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre du R. 151-43-4 du CU. L'objectif est de pouvoir les préserver.

En application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le règlement peut également localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Le PLUiH prévoit le classement au titre de cet article, ainsi que des articles L. 113-1 et L. 113-29 du code de l'urbanisme, des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communautaire, par le biais :

- D'un linéaire se superposant au zonage de l'ensemble des linéaires bocagers identifiés dans le cadre des inventaires réalisés sur le territoire et présentés dans l'état initial de l'environnement. Le règlement protège ces espaces par la mise en place d'une procédure de déclaration préalable en cas de travaux portant atteinte aux linéaires bocagers. S'il s'avère que cet élément joue un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques...), l'autorisation pourra être refusée ou être accordée, sous réserve de respecter des mesures compensatoires.
- De points se superposant au zonage identifiant les beaux arbres.
- D'une trame « terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques » se superposant au zonage urbain. Outre le maintien et le renforcement de la biodiversité et des continuités écologiques en confortant les échanges bourg-campagne, la valorisation de la nature en ville répond aux enjeux de régulation du climat, de lutte contre la formation d'îlots de chaleur et de maintien d'espaces paysagers récréatifs, favorables à la production d'aliments locaux, aux activités physiques, aux déplacements doux... Ces espaces incluent des réservoirs et corridors écologiques urbains ainsi que des parcs et jardins. Ils jouent également un rôle paysager dans le maintien du caractère rural des communes concernées. Il est précisé que cet inventaire a été réalisé au cas par cas, à l'échelle parcellaire et en association avec les Communes.

- D'une trame d'Espaces Boisés Classés (EBC) se superposant au zonage, de l'ensemble des boisements et massifs forestiers représentant un intérêt écologique ou paysager significatif et des boisements significatifs identifiés sur les communes littorales au titre de l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme (voir méthode utilisée ci-après). L'identification en EBC permet une protection stricte de l'état boisée d'une parcelle ou d'une unité foncière. Le règlement précise en outre qu'en limite d'EBC, tout projet de construction ou d'opération d'aménagement d'ensemble devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour garantir la pérennité des EBC, les volumes racinaires doivent être protégés par un recul minimum de 5 mètres des constructions et installations du bord du boisement.
- D'un linéaire se superposant au zonage des cours d'eau, représenté à titre informatif et issu de l'inventaire départemental des cours d'eau du Finistère. Des dispositions réglementaires applicables à toutes les zones ont été instaurées afin de protéger leurs abords (corridor de 5 mètres de part et d'autre des berges). Afin d'assurer une protection maximale de ces espaces, le règlement précise que cette protection s'applique à tous les cours d'eau, y compris ceux qui auraient pu être omis dans l'inventaire départemental.
- D'une trame des zones humides se superposant au zonage, de l'ensemble des espaces identifiés dans le cadre des inventaires réalisés sur le territoire et présentés dans l'état initial de l'environnement. Les zones humides sont protégées au titre de la loi sur l'Eau. Afin de garantir la pérennité de ces espaces, des dispositions réglementaires, dans le règlement écrit, devant permettre leur maintien, leur conservation ou leur

compensation, le règlement rappelle que les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE du Bas Léon et les dispositions du Code de l'Environnement s'appliquent. Afin d'assurer une protection maximale de ces espaces, le règlement précise que cette protection s'applique à toutes les zones humides, y compris celles qui auraient pu être omises dans les inventaires locaux.

Linéaires bocages	1 641,95 kilomètres
Linéaires des cours d'eau	322,04 kilomètres
Espaces boisés Classés	255,84 hectares
Zones humides	2 466,20 hectares

Focus sur la délimitation des EBC

Méthode de sélection pour les boisements à protéger au titre des EBC sur les communes littorales.

Sur les communes littorales, la délimitation des espaces boisés classés significatifs s'appuie sur un classement des boisements homogènes et denses et présentant un intérêt environnemental ou paysager.

La CDNPS, dans son avis du 29 avril 2022, formule un avis favorable au classement des EBC et demande de compléter la justification des choix d'identification des boisements. Le dossier annexé au PLUiH a été complété pour répondre à cette demande. Il est considéré que les boisements identifiés sur les communes littorales jouent un rôle paysager : ils sont vierges de construction, présentent un aspect d'unité paysagère homogène et par leur faible représentation présentent un rôle de point d'accroche visuelle et parfois d'écran à l'urbanisation. Ils sont majoritairement situés dans les vallées et les

vallons, à proximité des cours d'eau. A ce titre, ils possèdent un rôle intéressant pour la biodiversité et sont le plus souvent intégrés à la trame verte et bleue.

Il est rappelé qu'une grande partie des espaces classés ont d'ores et déjà reçu un avis favorable de la CDNPS dans le cadre de la réalisation des documents d'urbanisme communaux. Les boisements repérés aux documents d'urbanisme actuels ont été automatiquement repris. Le PLUiH a principalement permis une mise à jour des EBC par rapport à l'évolution réelle des boisements et l'ajout des espaces boisés absents des documents d'urbanisme existants.

La CDNPS, dans son avis du 29 avril 2022 demande également d'explicitier le déclassement des résineux. Il est précisé qu'aucun boisement n'a été déclassé sur la base de ce critère.

Les EBC significatifs au titre de la Loi Littoral représentent une surface totale de 40,33 hectares d'EBC significatifs (contre 31,9 hectares identifiés précédemment dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur).

Méthode de sélection pour les boisements à protéger au titre des EBC sur les communes non littorales.

Sur les communes non littorales, la délimitation des espaces boisés classés s'appuie sur les critères suivants :

- Le rôle écologique du boisement : sélection des bois situés dans un réservoir de biodiversité remarquable (espace boisé de la ZNIEFF de type 1 Lann Gazel) et des bois situés dans un corridor écologique (principalement le long de l'Abers Wrac'h, la Flèche et le Quillimadec). Cette approche a permis d'harmoniser le traitement en cohérence avec les communes littorales pour assurer la

protection des rares boisements situés sur la CLCL.

- Le rôle paysager du boisement : sélection des boisements identitaires du territoire et des boisements jouant un rôle dans le grand paysage (point d'appel, point d'accroche visuelle ; co-visibilité) et/ou d'écrans à l'urbanisation à proximité des agglomérations et dans le milieu rural. Pour l'approche paysagère, les boisements suivants ont été étudiés :

Boisements étudiés présentant un intérêt paysager majeur à proximité des agglomérations	
Saint-Frégant	Coulée verte située à l'est du bourg (non retenu : zone humide) Bosquet situé le long de Toul ar Ran en entrée de bourg (non retenu : zone humide)
Kernouës	Coulée verte située à l'ouest du bourg entre Poulaliou et Kerleo Bosquets situés à l'est du bourg : sud de Pont Mein (non retenu : zone humide)
Kernilis	Coulée verte traversant le bourg (non retenu : zone humide)
Le Folgoët	Bosquet de Notre-Dame du Folgoët
Ploudaniel	Bosquets situés cité de Fréland, rue du Sabotier, et à l'entrée sud du bourg (Allée de LamarZant)
Trégarantec	Bosquet du manoir de Kerdan Coulée verte à

	l'ouest du bourg (non retenu : zone humide)
Saint-Méen	Coulée verte située à l'ouest du bourg
Lesneven	Bosquet de l'hippodrome
Boisements étudiés présentant un intérêt paysager majeur en dehors des agglomérations	
Lesneven	Salle Kerjezequel Foyer de vie à Gouerven Station d'épuration Moulin de Lescoat
Ploudaniel	Ouest Elevage (non retenu : zone humide) Groupe Even
Le Folgoët	Groupe Even Zone de Kerduff
Trégarantec	Manoir de Kerduden

La préservation des zones humides et la gestion des cours d'eau nécessitant de ne pas conserver ou imposer un état boisé à long terme, les zones humides ont été détournés des espaces boisés classés pour l'ensemble de ces secteurs. Une attention particulière a été portée pour que les EBC ne couvrent pas des servitudes d'utilité publiques où une protection des boisements est incompatible avec la gestion de la SUP (exemple I4 – pour la gestion des lignes de haute tension).

Finalement, les espaces boisés classés sont vierges de toute construction et présentent une qualité écologique, paysagère ou patrimoniale intéressante. Les espaces classés peuvent combiner intérêt paysager et intérêt écologique.

2. Le risque inondation

2.1 Les plans de prévention du risque inondation

Les périmètres des secteurs couverts par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation par submersion marine (PPR-SM) « Côte Nord 1 » sont reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Les dispositions applicables figurent en annexe du PLUiH.

2.2 L'atlas des risques littoraux

La CLCL a récemment élaboré des cartes actualisées des secteurs présentant un risque d'inondation par submersion marine. Ces cartes améliorent et consolident la connaissance fournie par les services de l'Etat. **La méthodologie utilisée par la CLCL est présentée dans une note annexée au PLUiH.** Les secteurs concernés sont représentés sur le règlement graphique du PLUiH par des trames spécifiques (plans de zonage thématique). Dans ces secteurs, le guide d'application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme est applicable. Il figure en annexe du règlement du PLUiH. Par ailleurs, le règlement interdit les nouvelles constructions à destination d'« habitation » dans les zones concernées.

3. Les périmètres de protection des captages d'eau

Les communes de Kernilis, Ploudaniel, Le Folgoët et Lesneven sont concernées par des périmètres de protection.

Les périmètres sont reportés sur le règlement graphique (plans de zonage thématique). Au sein de ces espaces, les dispositions du règlement s'appliquent, sous réserve de respecter les prescriptions particulières des arrêtés préfectoraux correspondants. Ces derniers sont annexés au PLUiH (SUP AS1).

4. Les cavités

Le règlement du PLUiH identifie à titre indicatif des cavités souterraines (plans de zonage thématique) et précise qu'en l'absence de mesure adaptée, la réalisation de construction dans ces secteurs présente un risque pour les biens.

5. Le patrimoine bâti

En application de l'article R. 151-35 du code l'urbanisme, dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Le recours à cette possibilité pour produire du logement, à considérer comme du renouvellement rural, permet de limiter, dans une certaine mesure, la consommation de terres agricoles souvent directement en contact avec les agglomérations et les villages, sans pour autant porter atteinte au renforcement préférentiel des centralités au regard de la proportion de logements qui pourrait être générée de cette manière.

Le PLUiH identifie 159 bâtiments à caractère patrimonial pouvant changer de destination. Environ 80 bâtiments sont compris dans des périmètres de 200 mètres autour de bâtiments agricoles pouvant changer de destination pour la diversification agricole (cf. inventaires du bâti agricole). Le règlement écrit interdit leur changement de destination pour la sous-destination « logement ». La synthèse de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination figure en annexe du règlement.

Les critères cumulatifs retenus pour réaliser cet inventaire qui justifient cette désignation sont présentés dans le tome 1 du rapport de présentation.

Les communes ont examiné ces critères à partir d'une grille d'analyse et ont réalisé le repérage bâtiment par bâtiment en allant sur le terrain, notamment pour apprécier l'intérêt architectural et patrimonial du bâti. Aucun bâtiment n'est situé dans un îlot agricole cohérent sur les communes littorales (assimilables aux coupures d'urbanisation sur la CLCL) ou dans une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat. Le règlement écrit rappelle l'orientation du SCoT en matière de distance par rapport à un bâtiment agricole pour les changements de destination ayant vocation à la création d'un logement. Enfin, il est rappelé que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N.

Le PLUiH comportent des dispositions concernant la préservation des éléments remarquables constitutifs du patrimoine bâti au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme. Ce patrimoine est très hétéroclite au regard de la diversité du patrimoine bâti sur le territoire. L'objectif est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevé d'intérêt et d'être vigilant quant à sa pérennité, pour assurer sa transmission. L'inventaire a été produit à l'échelle de chaque commune. Certaines ont fait le choix de ne pas répertorier d'éléments sur leur territoire.

Le patrimoine bâti préservé à ce titre est principalement :

- Le patrimoine bâti remarquable non protégé au titre des monuments historiques.

- Le petit patrimoine : puits, fontaines, lavoirs, calvaires ...

Au total, 56 éléments de patrimoine bâti et 255 éléments de petit patrimoine sont repérés et protégés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme. Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, des règles sont édictées dans le règlement écrit pour surveiller les potentiels démolition et les évolutions apportées à l'existant. Pour autant, ces règles demeurent souples, pour lui permettre d'évoluer et d'être valorisé.

6. Les règles graphiques d'implantation

En application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, 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 voies express et des déviations ; et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Ces données sont reportées sur le règlement graphique.

Le règlement de voirie départementale définit par ailleurs des marges de recul pour les autres routes départementales. Ces marges de recul, en dehors des parties urbanisées, sont également reportées sur le document graphique du PLUiH.

Les possibilités de dérogation offerte par l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme sont retenues sur la zone nord de Mescoden. Le règlement graphique indique la marge de recul définie par l'étude spécifique menée au titre de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme.

7. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Le territoire est concerné par des infrastructures de transport terrestre présentant un enjeu de prise en compte des nuisances sonores (en application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992). Plusieurs voies ont fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral (cf. partie Etat Initial de l'Environnement). Ce classement vise à réduire les nuisances, en obligeant un isolement acoustique minimal des constructions dans une bande de part et d'autre des voies.

Le règlement graphique du PLUiH reporte les périmètres concernés.

8. Les emplacements réservés

En application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Il s'agit en grande majorité d'emplacements réservés apparaissant dans les documents communaux en vigueur. L'élaboration du PLUiH a permis de mettre à jour la liste des emplacements réservés en fonction des acquisitions déjà effectuées et des nouveaux besoins identifiés par chaque Commune. Les emplacements réservés sont positionnés sur le plan de zonage et identifiés par un numéro.

Les emplacements réservés identifiés dans le PLUiH permettent aux collectivités de

programmer des équipements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas à ce jour la maîtrise foncière. A l'échelle du territoire de la CLCL, les besoins en aménagement et création d'équipements sont spécifiques au contexte local et dépendant de nombreux enjeux et paramètres. Ce sont les besoins identifiés par les communes qui ont été traduits dans le PLUi au regard et en cohérence avec les orientations du PADD.

La plupart des emplacements réservés identifiés concerne les aménagements pour voies et déplacements (aménagement de voies, carrefour, cheminements doux, ...). L'objectif est d'améliorer le réseau existant (tous modes de déplacements confondus) en termes de sécurité et de confort pour les usagers. Ces aménagements répondent à des problématiques ponctuelles (amélioration d'un carrefour dangereux, élargissement de voirie...).

L'autre partie des emplacements réservés concerne l'aménagement ou la création d'équipement ou d'ouvrage d'intérêt général (aménagement d'espace public, équipements scolaires, aménagement pour la gestion des eaux pluviales...).

Au total, on dénombre 46 emplacements réservés. La liste de ces emplacements par commune avec l'objet de l'emplacement réservé, le bénéficiaire, la surface figure en annexe du règlement.

9. Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement graphique délimite au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme les secteurs dans lesquels s'applique une orientation d'aménagement et de programmation, dans un

rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

10. La servitude de taille de logement

La possibilité de prévoir une proportion de logements de taille minimale dans le cadre de programme de logements est prévue par l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme. Cet article autorise le règlement du PLUiH à fixer une proportion de logements d'une taille minimale dans les zones urbaines ou à urbaniser.

Afin de se saisir au mieux des outils à sa disposition pour assurer une diversification de son parc de logements, la CLCL a identifié des secteurs dans lesquels les programmes de plus de 10 logements devront intégrer 30% de logements de type 3 ou moins. Les pôles du PLUiH font tous l'objet de secteurs sur lesquels s'applique cette servitude.

11. La diversité commerciale

11.1 Les périmètres de centralité

Les dispositions réglementaires du PLUiH traduisent les orientations du SCoT et celles retranscrites dans le PADD du PLUiH qui visent, d'une part, à maintenir la vie et renforcer les centralités notamment par le biais de possibilité d'implantation et de maintien des activités commerciales à cette échelle, et celles qui visent, d'autre part à organiser et cibler les sites d'implantation de commerces en dehors de ces périmètres.

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le règlement graphique identifie et les périmètres de centralité commerciale. En dehors de ces périmètres, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » est interdite. Seules seront autorisées les extensions limitées de

constructions existantes dans le respect des seuils fixés par le SCoT.

À titre exceptionnel, au sein des espaces d'activités économiques à vocation industrielle ou artisanale uniquement, l'implantation de nouveaux commerces est autorisée à condition que la partie commerciale ne soit pas l'activité principale de l'entreprise et qu'elle vienne en complément d'une fonction de production présente sur le site.

Les périmètres de centralité commerciale sont localisés au niveau de chacune des centralités ou agglomérations (centre-ville, centre-bourg, bourg selon la typologie et la taille de la commune). Pour les communes les plus rurales disposant d'un tissu commercial faible voire inexistant, l'intégralité de l'enveloppe urbaine est considérée comme périmètre de centralité (hors zones d'extension classées en 1AU, 2AU, US ou UE). Le pôle structurant et les pôles d'appui font l'objet d'un périmètre « resserré » sur la partie de l'enveloppe urbaine correspondant aux tissus urbains présentant des enjeux vis à-vis du maintien ou du développement des activités à caractère commerciale (proximité des équipements, logique de déplacements piétons).

L'objectif étant de renforcer la vie dans les centralités et les principaux pôles d'urbanisation, ces périmètres permettent l'implantation d'activités commerciales, qu'elles soient de proximité ou de plus grandes envergure (moyenne ou grande surface). Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le SCoT du pays de Brest.

11.2 Les linéaires commerciaux et les commerces à protéger

En plus des dispositions précédentes, certaines communes ont également souhaité mobiliser un outil supplémentaire, afin de conserver un potentiel de linéaires commerciaux au sein de leur centralité, en raison d'un risque de perte de locaux commerciaux et/ou de tension foncière et/ou de fragilité de la dynamique commerciale.

Sur la base du diagnostic socio-économique et des documents d'urbanisme existants, le PLUiH a retenu plusieurs axes commerciaux stratégiques reportés dans les documents graphiques, soit en tant que linéaires commerciaux, soit sous une forme ponctuelle. Il s'agit de limiter les transformations des rez-de-chaussée commerciaux en logement et de maintenir, voire conforter, le dynamisme commercial des centralités en cohérence avec les objectifs du PADD.

Le long des voies repérées le changement de destination des constructions à usage d'« artisanat et commerce de détail », de « restauration » et d'« activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » est interdit pendant une durée de cinq ans comptée à partir de la cessation de la dernière activité. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

12. Les cheminements doux à préserver et à créer

L'article L151-38 du code de l'urbanisme permet de « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables... ».

Afin de favoriser les mobilités douces et l'attractivité touristique du territoire, le règlement graphique du PLUiH identifie les chemins, itinéraires de randonnées et les itinéraires cyclables à préserver. Ce repérage s'appuie sur les chemins de randonnée classés au PDIPR et au GR et les vélo-routes.

13. Les dispositions concernant les cônes de vues

La CLCL bénéficie de belvédères et de cônes de vues sur des éléments emblématiques de grands paysages et des éléments paysagers plus locaux. Le PLUiH s'est attaché à les maintenir. Ils sont identifiés au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Ils correspondent :

- Aux belvédères emblématiques identifiées en lien avec le SCoT du Pays de Brest.
- Aux cônes de vue d'intérêt local, identifiés d'après un travail de terrain mené dans le cadre du PLUiH. Les cônes de vue identifiés à Guissény sont situés dans les paysages emblématiques identifiés par SCoT du Pays de Brest. Ils visent à conserver les ouvertures visuelles vers le grand paysage.

Afin d'assurer la préservation de ces belvédères, cônes de vue et vues, des règles sont édictées dans le règlement écrit. Ce dernier interdit tout projet qui pourrait créer un effet d'écran depuis les voies et les zones urbanisées vers le grand paysage.

NECESSITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LA MISE EN OEUVRE DU PADD

Principales dispositions du règlement par zone		Orientations du PADD
Article 1.1 Destinations et sous-destinations		
UH, 1AUH	Zones à la mixité fonctionnelle affirmée	Conforter les centralités Gérer les risques et les ressources (sous-zonage particulier UHds) Gérer la particularité du secteur « le Menhir », inconstructible au regard de la Loi littoral et du SCoT (zone UHi)
UE, UEc, UEh, 1AUE, 1AUEc, 1AUEh	Différenciation des sous-destinations autorisées dans les zones d'activités selon l'armature économique du territoire, dont prise en compte des polarités commerciales du SCoT	Soutenir l'économie et organiser son développement dans un objectif d'équilibre territorial Privilégier l'implantation des petits commerces dans les centralités
US, UL, UEm	Secteurs destinés à des destinations spécifiques, en lien avec l'existant	Adapter les équipements aux besoins
A, AC	Zone prioritairement destinée à l'activité agricole Autorisation d'une mixité uniquement par changement de destination Pour les tiers en zone A : extensions limitées, annexes des bâtiments d'habitation existants, changement de destination (sous conditions) Pour les exploitants agricoles en zone A : logement de fonction si une présence permanente est justifiée	Soutenir l'activité agricole et accompagner les agriculteurs Protéger les coupures d'urbanisation du SCoT Limiter la présence de tiers dans l'espace agricole pour faciliter la transmission de l'outil agricole Accompagner la diversification des activités agricoles et faciliter leur transmission
Ae, As	Secteurs destinés à des destinations spécifiques, en lien avec l'existant	Encadrer l'évolution et l'adaptation des activités économiques isolées dans le milieu rural Adapter les équipements aux besoins Permettre le déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables
N, Nm, Ns, Nf,	Zone prioritairement destinée à la protection des espaces naturels	Protéger la trame verte et bleue Protéger les milieux à fort potentiel écologique, notamment les espaces

		remarquables et caractéristiques du littoral Assurer la bonne gestion et la valorisation de la ressource en bois Gérer les risques et les ressources
NI	Secteurs destinés à des activités et équipements à vocation de loisirs et touristique, en lien avec l'existant ou des projets dont la réalisation est prévue à court terme	Permettre l'évolution et la création des équipements liés à l'hébergement touristique, à l'animation touristique et aux loisirs Adapter les équipements aux besoins
Np, Nport, Nc, Nm	Secteurs destinés à des destinations spécifiques, en lien avec l'existant	Conforter et mettre en valeur les sites destinés aux activités balnéaires et à la plaisance (ports, centres nautiques, aires et cales de carénage, sites de mouillage...) Encadrer l'évolution et l'adaptation des activités économiques isolées dans le milieu rural
Article 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités		
UH, 1AUH	Interdiction des constructions ou installations incompatibles avec la salubrité et la sécurité d'un quartier d'habitation Interdiction du changement de destination du petit patrimoine et permis de démolir ICPE admises sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone Interdiction des nouvelles habitations en zone UHds	Valoriser le patrimoine bâti Permettre le déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables Gérer les risques et les ressources
A	Pour les exploitants agricoles en zone A : constructions et changements de destination nécessaires à l'activité agricole, dont diversification Les projets de méthanisation agricole ou industrielle et les dispositifs de production d'énergies renouvelables	Accompagner la diversification des activités agricoles et faciliter leur transmission Permettre le déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables
N	Pour les exploitants agricoles : réhabilitation, extension, mise aux normes ou une construction nouvelle liée et nécessaire à une exploitation agricole existante Les projets de méthanisation agricole ou industrielle et les	Soutenir l'activité agricole et accompagner les agriculteurs Permettre le déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables Conforter et mettre en valeur les sites destinés aux activités balnéaires et à la plaisance (ports, centres nautiques, aires

	dispositifs de production d'énergies renouvelables Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, à la pêche et à la plaisance et notamment les digues, cales, jetées, terre-pleins et mouillages	et cales de carénage, sites de mouillage...)
Autres zones	Interdiction du changement de destination du petit patrimoine et permis de démolir	Valoriser le patrimoine bâti
Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale		
UH, 1AUH	Rappel des règles d'implantation et de maintien des commerces Définition des modalités de réalisation des objectifs de logements locatifs sociaux prévus dans les OAP	Soutenir l'économie et organiser son développement dans un objectif d'équilibre territorial Privilégier l'implantation des petits commerces dans les centralités Assurer une production suffisante de logements locatifs sociaux
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions		
UH	Implantation par rapport aux voies : règle quantitative souple ; dispositions particulières pour les constructions en cœur d'îlot et en second rang notamment Implantation par rapport aux limites séparatives : règle quantitative permettant la mitoyenneté Emprise au sol : règle pour les zones UHd (70 % de la surface) Hauteur : définition d'une règle « qualitative » selon l'environnement bâti pour la zone UHa et « quantitative » pour assurer une hauteur maximale graduée selon les zones	Compléter les tissus urbains existants Assurer la qualité des paysages construits
UE, UEc, 1AUE, 1AUEc	Implantation par rapport aux voies : règles renvoyant aux indications portées sur le règlement graphique (prise en compte de la localisation du secteur et du type de voie) ou à défaut règle « quantitative » Implantation par rapport aux limites séparatives : règle « quantitative » et règle spécifique en cas de proximité	Assurer la qualité des paysages construits Rechercher une densification des espaces économiques

	avec une unité foncière à vocation d'habitat Règles de hauteur : différenciation selon les contraintes techniques des bâtiments ; règle qualitative pour les bâtiments en bordure des voies	
UL	Implantation par rapport aux voies : règle quantitative souple Implantation par rapport aux limites séparatives : règle quantitative permettant la mitoyenneté Hauteur : définition d'une règle quantitative similaire à la zone UHc et UHd	Assurer la qualité des paysages construits Adapter les équipements aux besoins
US	Implantation par rapport aux voies, implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur : Non réglementé	Adapter les équipements aux besoins
1AUH	Implantation par rapport aux voies : règle quantitative imposant un recul maximum Implantation par rapport aux limites séparatives : règle quantitative permettant la mitoyenneté	Avoir une plus grande maîtrise des opérations pour conforter la qualité du cadre de vie
A, N, Ns	Implantation par rapport aux voies : règles renvoyant aux indications portées sur le règlement graphique (prise en compte de la localisation du secteur et du type de voie) ou à défaut règle « quantitative » Implantation par rapport aux limites séparatives : règle « quantitative » Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété : règle spécifique pour la localisation des annexes et le logement de fonction Emprise au sol : définition d'une emprise maximale pour les extensions des habitations existantes, les annexes, et le logement de fonction Hauteur : règle de hauteur pour les constructions à usage d'habitation et les annexes ; non réglementé pour les constructions à usage agricole	Assurer la qualité des paysages construits Prendre en compte la trame verte et bleue Limiter la consommation des espaces Créer les conditions favorables au maintien des activités agricoles

<p>Ae, As, Nf, Nc, NI, Np, Nport, UHi</p>	<p>Implantation par rapport aux voies : règles renvoyant aux indications portées sur le règlement graphique (prise en compte de la localisation du secteur et du type de voie) ou à défaut règle « quantitative »</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : règle « quantitative »</p> <p>Emprise au sol : définition d'une emprise maximale pour les constructions selon la destination de la zone, définition d'une emprise maximale pour les extensions des habitations existantes et pour les annexes si la destination est existante dans la zone</p> <p>Hauteur : règle quantitative selon la destination de la zone</p>	<p>Adapter l'urbanisation au contexte paysager</p> <p>Limiter la consommation des espaces</p> <p>Encadrer l'évolution et l'adaptation des activités économiques isolées dans le milieu rural</p>
<p>Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>		
<p>Ensemble des zones</p>	<p>Règles concernant les clôtures</p> <p>Règles visant à maintenir l'intérêt patrimonial des bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural</p> <p>Règles incitatives pour les constructions exemplaires en matière énergétique ou environnementale</p> <p>Règles visant à assurer la densification future des parcelles</p>	<p>Assurer la qualité des paysages construits</p> <p>Valoriser le patrimoine bâti</p> <p>Engager une politique de l'habitat volontariste en matière de développement durable et d'éco-conception des logements</p> <p>Limiter la consommation des espaces</p>
<p>Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</p>		
<p>Ensemble des zones</p>	<p>Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et traitement paysager des espaces non-bâties</p> <p>Règles favorisant les recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et du ruissellement</p> <p>Règles favorisant la valorisation de la végétation existante et l'emploi d'essences locales</p> <p>En zone UE, UEc, 1AUE et 1AUEc : Un minimum de 15 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par</p>	<p>Engager une démarche de gestion des eaux pluviales</p> <p>Favoriser la présence d'une nature « ordinaire » au sein des espaces urbanisés</p> <p>Assurer la qualité des aménagements des zones d'activités</p> <p>Protéger et restaurer les corridors écologiques</p>

	<p>l'opération sera traité en espaces verts</p> <p>Règles pour la protection des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et des éléments de paysage</p>	
Article 2.4 Stationnement		
Ensemble des zones	<p>Définition des règles de création de stationnement selon les destinations et les besoins des constructions et installations ; Dispositions non contraignantes pour les logements en zone UHa et 1AUH ; dispositions non contraignantes pour les commerces et activités de service en zones UH</p> <p>Définition de règles en faveur des 2 roues non motorisés</p> <p>En zones UE, UEc, 1AUE, 1AUEc règles incitant la réalisation d'aires de stationnement en commun dans les opérations d'ensemble</p>	<p>Conforter les centralités</p> <p>Faciliter des déplacements par les modes actifs</p> <p>Organiser le stationnement dans les zones d'activités</p>
Article 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées		
Ensemble des zones	<p>Exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile</p> <p>Donner une place aux modes doux selon l'usage de la voie</p> <p>Favoriser les voies traversantes</p> <p>Prévoir un dispositif de retournement pour les opérations en impasse</p>	<p>Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et nuisances</p> <p>Faciliter des déplacements par les modes actifs</p>
Article 3.2 Desserte par les réseaux		
Ensemble des zones	<p>Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements</p> <p>Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers</p> <p>Règles pour la gestion des déchets (en zone UE : incitation à la gestion à la parcelle des déchets verts)</p>	<p>Assurer la qualité des paysages construits</p> <p>Protéger la ressource en eau et limiter les sources de pollution</p> <p>Relever le défi de la transition numérique</p> <p>Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et nuisances</p> <p>Poursuivre et améliorer les politiques de gestion des déchets</p>

COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES OAP

Principales dispositions du règlement	Complémentarité des OAP
<p>Article 1.1 Destinations et sous-destinations</p> <p>Le règlement graphique délimite les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions du règlement.</p> <p>L'article 1.1 liste les destinations et sous-destinations des constructions autorisées dans chaque zone.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires de l'article 1.1 par une déclinaison locale des principes de programmation de l'aménagement, en termes quantitatifs et qualitatifs.</p>
<p>Article 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités</p> <p>Le règlement graphique délimite les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions du règlement.</p> <p>L'article 1.2 précise les destinations, sous-destinations de constructions ou types d'activités autorisées sous conditions dans chaque zone.</p> <p>L'article 1.2 précise aussi les conditions d'urbanisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires de l'article 1.2 pour les mêmes raisons que pour l'article 1.1.</p> <p>Les OAP thématiques sont également complémentaires (pour les zones concernées) par la déclinaison d'orientations et de recommandations qualitatives qui explicitent et complètent les intentions de la CLCL dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP en zone UH.</p>
<p>Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Le règlement graphique identifie les périmètres de centralité commerciale et les linéaires commerciaux à préserver.</p> <p>L'article 1.3 précise les conditions de maintien des linéaires commerciaux et des commerces à protéger.</p> <p>L'article 1.3 précise les modalités de réalisation des objectifs de logements locatifs sociaux définis dans les OAP par secteur.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires de l'article 1.3 par la définition d'objectifs de mixité sociale et de diversification des formes urbaines.</p>
<p>Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Le règlement écrit définit le gabarit bâti maximum autorisé via les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires de l'article 2.1 par la déclinaison locale d'objectifs qualitatifs en matière d'insertion des projets dans le paysage.</p>
<p>Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Le règlement écrit définit les conditions d'intégration des constructions dans leur environnement, en termes de qualité architecturale et paysagère, de protection des bâtiments d'intérêt, de performances énergétiques et environnementale.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires de l'article 2.2 par la définition d'objectifs qualitatifs en matière de paysage et de patrimoine bâti (transition avec les constructions existantes, maintien de points de vue notamment) et par la déclinaison sur chaque site d'un objectif à atteindre en matière de densité (nombre de logements à produire).</p> <p>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue est complémentaires par la déclinaison d'orientations et de</p>

<p>Il définit aussi les conditions d'urbanisation des terrains d'une taille minimale en vue d'une densification ultérieure pour les zones à vocation d'habitat et celles à vocation économique.</p> <p>Il définit également les conditions de construction des clôtures.</p>	<p>recommandations qualitatives qui explicitent et complètent les intentions de la CLCL en matière de préservation des sous-trames, notamment des sous-trames bocagères, nature en ville et noire.</p> <p>L'OAP thématique relative à la densification est complémentaire de l'article 1.2 par la déclinaison d'orientations et de recommandations qualitatives qui explicitent et complètent les intentions de la CLCL en matière de division parcellaire.</p>
<p>Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p> <p>Le règlement écrit fait référence aux dispositions s'appliquant aux secteurs contribuant aux continuités écologiques et aux éléments de paysage (zone humide, haies, cours d'eau, bois...) délimités au règlement graphique.</p> <p>L'article 2.3 définit les règles de traitement des espaces non-bâti pour satisfaire à une bonne gestion des espaces libres.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires de l'article 2.1 par la déclinaison locale d'objectifs qualitatifs en matière d'insertion des projets dans le paysage et de prise en compte des enjeux environnementaux. Elles précisent le règlement en en identifiant les linéaires de haie, les zones humides, les boisements à préserver et, sur certains sites, des secteurs à dominante non bâtie prioritairement destinés à la gestion de l'eau, à un aménagement paysager, etc.</p> <p>L'OAP thématique trame verte et bleue est également complémentaire par la définition de préconisations qualitatives visant à améliorer la connectivité des secteurs contribuant aux continuités écologiques et aux éléments de paysage.</p>
<p>Article 2.4 Stationnement</p> <p>L'article 2.4 définit les conditions quantitatives et qualitatives de création de stationnement selon les destinations autorisées dans chaque zone.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires par la localisation indicative, sur certains sites, de secteurs susceptibles d'accueillir des « poches » de stationnement ou par un objectif qualitatif de mutualisation des stationnements.</p>
<p>Article 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées</p> <p>L'article 3.1 indique les conditions de création des accès et des voiries.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires par la définition de préconisations en matière de diversification des espaces publics. Sur la majorité des sites, l'OAP permet également de spatialiser les principes de continuités viales et piétonnes à créer avec les quartiers contigus.</p>
<p>Article 3.2 Desserte par les réseaux</p> <p>L'article 3.2 indique les conditions de raccordement au réseau d'eau potable, d'assainissement collectif ou individuel, d'eaux pluviales, de communications électroniques, d'énergie et d'électricité et de gestion des déchets.</p>	<p>Les OAP sectorielles sont complémentaires par la définition de préconisations en matière de gestion des eaux pluviales. Elles définissent également sur certains sites à enjeux des objectifs écrits de prise en compte de la topographie dans la gestion des eaux pluviales.</p>

JUSTIFICATION DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS

L'article L. 151-44 du Code de l'urbanisme prévoit que « 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 ». Le PLUiH intègre donc l'ensemble des éléments présents dans un PLH. Il doit définir « pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. » (Article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat découlant du PADD. Le POA de la CLCL fait suite au Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023. Le POA s'appuie sur le bilan du PLH et a permis d'identifier les pistes d'optimisation des actions existantes en faveur de l'habitat, de faire émerger les priorités communales et de clarifier l'engagement de la CLCL.

L'intégration du volet habitat au PLUi doit permettre une meilleure concrétisation des objectifs d'accueil de population et de production de logements, tant en termes quantitatif que de diversification de l'offre. Il doit servir de base

d'échange entre les Communes et l'intercommunalité sur les 6 années de sa mise en œuvre.

Explication des choix retenus pour établir le POA

Le POA n'est pas un document opposable aux autorisations d'urbanisme. Il s'agit d'un document stratégique et opérationnel qui décline la politique de l'habitat de la CLCL. Il définit les orientations et les actions à mener pour atteindre les objectifs fixés par la CLCL.

Cette partie vise à expliquer les choix retenus pour les orientations / actions / budgétisation au sein du POA.

Orientation n°1 : Concilier ambition de développement et maîtrise foncière

Action 1 : Produire 1 020 logements sur la CLCL en 6 ans, soit 170 logements par an en moyenne

Le développement de la CLCL doit tenir compte des équilibres territoriaux, de la communauté de communes comme du pays de Brest dans son ensemble.

La CLCL se fixe un objectif de production de 170 logements par an, soit 3 400 logements sur la période du PLUi.

(Cf. justification de l'axe 2 du PADD).

Action 2 : Disposer d'un référentiel foncier actualisé

Les différentes politiques publiques, nationales comme locales tendent à lutter contre l'étalement urbain notamment dans un souci de préservation des terres agricoles et du patrimoine naturel et littoral. La CLCL souhaite ainsi favoriser et faciliter les opérations d'habitat en renouvellement urbain.

Afin de favoriser la construction au sein des espaces déjà bâtis, la CLCL a réalisé dans le cadre du PLUiH un référentiel foncier ayant permis d'identifier, d'analyser et de qualifier les gisements fonciers potentiellement mobilisables dans les enveloppes urbaines de chaque commune.

Sur cette base, la mobilisation du foncier non bâti au sein des enveloppes urbaines constitue un axe important de la politique de l'habitat de la Communauté de commune. Dès lors, le « Build in my backyard » (ou « construit dans mon jardin ») et la réorganisation parcellaire (telle que les Association Foncières Urbaines – AFU) constituent des facilitateurs de renouvellement urbain à explorer.

Action 3 : Reconduire le fonds communautaire d'intervention foncière

La CLCL et les Communes souhaitent poursuivre la mise en place d'outil de maîtrise du foncier par la CLCL avec deux objectifs : limiter la spéculation foncière et développer une offre de petits logements dans toutes les communes. L'accompagnement financier des Communes en maîtrise d'ouvrage s'inscrit dans cette démarche.

Action 4 : Associer la CLCL aux actions menées par l'EPF

Dans un contexte de limitation de la consommation d'espace naturels et agricoles et donc de raréfaction de zones ouvertes à l'urbanisation, la densification des opérations

devient un facteur majeur pour atteindre les objectifs de production de logement. Cette nécessité de réduction de la consommation foncière doit parallèlement être mise à profit pour proposer des opérations de qualité répondant aux attentes des habitants. La question de la qualité des opérations se pose avec d'autant plus de nécessité qu'elle s'impose comme l'un des éléments qui concourt à rendre attractives des parcelles plus petites et des opérations plus denses.

L'accompagnement technique que pourra offrir la CLCL aux Communes travaillant avec l'EPF s'inscrit dans cette démarche.

Action 5 : Majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB)

Dans un contexte de limitation de la consommation d'espace naturels et agricoles et donc de raréfaction de zones ouvertes à l'urbanisation, il est nécessaire de mobiliser autant que possible les capacités de densification des enveloppes urbaines pour atteindre les objectifs de construction fixés par la CLCL.

La mise en place d'une TFPNB a pour but de lutter contre la rétention foncière en incitant à la mise en vente ou à la réalisation d'opérations sur les terrains en question.

Orientation n°2 : Impulser la revitalisation des centralités

Les centralités de certaines communes connaissent un phénomène de désaffection qui, à terme, peut engendrer des déséquilibres sur le territoire. Afin de renforcer l'attractivité des centralités de l'ensemble des communes, la CLCL souhaite mettre en place les outils nécessaires au réinvestissement des centres en lien avec l'ensemble des politiques d'aménagement.

En effet, les projets de revitalisation ont un impact positif sur le dynamisme des centralités et permettent de réduire les extensions urbaines, axe majeur des politiques publiques en matière d'urbanisme.

En complémentarité avec les dispositions réglementaires du PLUiH en faveur de la densification et du maintien des commerces dans les centralités, le POA focalise un certain nombre d'actions transversales sur les centres. La Communauté de communes souhaite :

- Accompagner techniquement et financièrement les communes dans la définition d'un projet de revitalisation des centralités (**actions 1 et 6**) ;
- Accompagner les opérations de renouvellement urbain et les opérations denses et innovantes des Communes (**actions 2, 3, 4 et 5**) ;

Orientation n°3 : Recourir davantage au parc existant

En cohérence avec les orientations du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le POA développe des actions sur le parc immobilier existant qui visent à la fois la réduction des gaz à effet de serre et la lutte contre la précarité énergétique.

Actions 1 et 2 : Réaliser un atlas des logements vacants en centres-bourgs/villes ; Résorber le phénomène de la vacance

La politique habitat de la CLCL souhaite s'appuyer sur l'existence d'un parc de logements vacants ou sous-utilisés. Ces dernières années, le territoire fait face à une augmentation de la vacance des logements.

Si une partie de la vacance peut être qualifiée de conjoncturelle, il existe tout de même un gisement important de logements « hors marché

» qu'il est intéressant de mobiliser pour une remise sur le marché sans consommation foncière et dans le souci de répondre aux besoins de revitalisation des centres.

Compte-tenu du manque d'outil spécifique de lutte contre la vacance, il semble nécessaire de mettre en place des actions locales incitatives et innovantes pour relever ce défi de reconquête.

Actions 3 à 6 : Maintenir un lieu unique pour l'accueil, l'information et l'orientation à destination des ménages et des acteurs de l'habitat ; Continuer d'apporter des aides financières à la réhabilitation dans le cadre d'un dispositif contractualisé ; Inciter à la réalisation de diagnostics énergétiques pour le parc privé ; Mettre en place un dispositif visant à sécuriser l'accession des ménages à revenus modestes dans l'ancien

Le parc privé constitue la composante principale du parc de logements de la CLCL. Son amélioration et sa revalorisation constitue un axe fort de la nouvelle politique habitat de la communauté de communes, en lien avec les objectifs de rénovation énergétique portés par le PCAET. Il s'agit de mettre à disposition des habitants des dispositifs d'aides et d'accompagnement performants pour remettre à niveau et revaloriser le parc existant.

Orientation n°4 : Permettre un accès au logement pour tous grâce à la diversité de l'offre

Les personnes âgées représentent une part importante de la population. Leur part dans la population va continuer de progresser dans les années à venir, générant un besoin croissant de logements adaptés au vieillissement et à la perte d'autonomie.

Au regard de cet enjeu majeur, il semble non seulement nécessaire d'accompagner

l'adaptation du parc existant pour favoriser le maintien à domicile dans de bonnes conditions mais également de compléter l'offre de logements adaptés dans le neuf (**action 1**).

La production locative sociale a été assez faible ces dernières années et traduit les difficultés des Communes à agir pour le développement du parc. Sur la période 2018-2020, 39 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire de la CLCL, soit 29 % des objectifs du PLH. Les logements locatifs sociaux ont ainsi représenté 14 % de la production neuve.

La diversification de l'offre de logements est nécessaire pour répondre à l'enjeu de cohésion sociale. C'est pourquoi la CLCL entend accompagner le développement du parc social pour améliorer la réponse à la demande locative sociale et proposer aux habitants une offre quantitativement suffisante mais également adaptée à la diversité des besoins (**actions 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 10**).

A l'échelle intercommunale, le parc locatif privé n'est actuellement pas suffisant en nombre et en qualité (typologies, qualité notamment thermique) pour répondre de manière satisfaisante aux besoins constatés. Le développement du parc locatif privé se heurte de plus en plus au poids du marché des résidences secondaires. Pour des raisons de fiscalité, de rentabilité, de disponibilité des biens... les propriétaires peuvent être amenés à privilégier la location saisonnière plutôt qu'à l'année. La CLCL souhaite donc encourager le développement d'un parc locatif privé de résidence principales, comme porte d'entrée du parcours résidentiel sur le territoire (**action 8**).

Une politique de l'habitat qui a l'ambition de prendre en compte les problématiques de tous les habitants doit également répondre aux besoins

des ménages qui, en raison de leur âge, de leur situation économique et sociale ou de leur mode de vie, sont demandeurs d'une offre de logement spécifique. Cela passe notamment par l'offre en logement et en hébergement très social (**action 9**), mais aussi par le renforcement des dispositifs qui permettent d'accompagner l'accès et le maintien dans le logement des ménages relevant de ces problématiques (**action 11**).

Enfin, au regard des dynamiques en faveur de la location courte durée et du développement des résidences secondaires, il apparaît nécessaire d'évaluer les outils à disposition de la CLCL pour réduire ces dynamiques qui se font aux dépens de ceux qui souhaitent demeurer ou s'installer à l'année sur la CLCL (**action 12**).

Orientation n°5 : Consolider la gouvernance de la politique de l'habitat

Le POA vise une meilleure appropriation par les Communes et par les habitants de la politique locale de l'habitat, ainsi que l'identification de la CLCL comme en étant le pivot.

Pour ne pas être un simple catalogue d'actions mais, au contraire, pour favoriser la mise en place concrète d'une politique locale de l'habitat, il est nécessaire de mettre en place un suivi et une animation de ce volet habitat.

Cela doit permettre d'engager et de suivre de manière opérationnelle l'ensemble des actions précédemment évoquées et améliorer ainsi les réponses aux habitants, aux communes et aux opérateurs.

De nombreux acteurs interviennent en matière d'habitat sur le territoire communautaire, mais la coordination, la connaissance des structures et de leurs compétences peuvent parfois faire défaut. Un manque de lisibilité général qui ne facilite pas l'accès aux services existants, notamment ceux

mis en place par la CLCL. La CLCL souhaite donc se positionner comme interlocuteur privilégié, et de proximité, en matière d'habitat.

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

La CLCL est un territoire concerné par la question de l'aménagement et de la préservation du littoral. Cinq communes sont littorales : Guissény, Kerlouan, Plounéour-Brignogan-Plages, Plouider et Goulven.

Les prescriptions du SCoT relatives aux dispositions de la Loi Littoral sont présentées ci-après et leur traduction dans le PLUiH explicitée.

1. La capacité d'accueil

La détermination de la capacité d'accueil permet d'évaluer ce que le territoire de la CLCL peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son bon fonctionnement et à son identité. Il s'agit donc de trouver un équilibre entre, d'une part les enjeux de production de logements et de développement économique et d'autre part de préservation de la richesse des milieux naturels, notamment les milieux littoraux et marins qui sont particulièrement vulnérables.

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, doit être considéré :

- La préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23.
- L'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte.
- La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.

- Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

1.1 La détermination des espaces sensibles à protéger (Détails à retrouver dans le chapitre « Délimitation des zones et justification des règles retenues »)

- Les espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral

La capacité d'accueil retenue par la CLCL sur les communes littorales ne remet pas en cause la protection envisagée à l'échelle des espaces remarquables au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme. Un zonage Ns a été appliqué sur ces espaces remarquables ; son règlement écrit, très restrictif, assure la protection des sites et paysages remarquables.

- L'absence de mise en péril des équilibres des milieux naturels et des paysages

Le développement urbain envisagé ne s'étend pas sur les milieux naturels et sur les milieux boisés. Il préserve les paysages et les cônes de vue. Les quelques zones urbanisables situées hors des agglomérations sont définies en compatibilité avec les dispositions du SCoT. Le PLUiH identifie et protège les éléments qui constituent la trame verte et bleue du territoire, garantissant le maintien des continuités et des corridors écologiques.

- La prise en compte du risque submersion marine

Les zones urbanisées concernées par le risque de submersion marine sont classées en zone U

« inconstructible » (zone UHds) : seules les extensions limitées des constructions existantes à la date d’approbation du PLUiH, ainsi que les annexes, sont autorisées sous réserve de rehausser le premier niveau de plancher ou que la construction bénéficie d’une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 30 cm au-dessus du niveau marin de référence.

- La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales forestières et maritimes

Les secteurs d’extension se situent en continuité des agglomérations afin de limiter l’impact de l’urbanisation sur les surfaces agricoles existantes. Le PLUiH en compatibilité avec le SCoT affiche la volonté de définir les secteurs agricoles pérennes à long terme (zonage A indiquée « 2023 »). Il s’agit notamment d’offrir une plus grande lisibilité aux exploitants dans la gestion de leur activité. Le règlement interdit les constructions nouvelles à destination d’habitat dans la zone A (exception faite des logements de fonction). Seul le changement de destination des bâtiments d’intérêt patrimonial, l’extension mesurée des bâtiments existants à la date d’approbation du PLUiH, et les annexes sont permis.

Les espaces nécessaires au maintien et/ou développement des activités agricoles sont préservés avec un zonage A, qui ne permet que les constructions et installations nécessaires à l’agriculture. Les sites liés aux activités maritimes et aux sites de mouillage sont intégrés à la zone Nm et le port de Pontusval fait l’objet d’un sous-zonage spécifique Nport.

- La prise en compte de la fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

L’attractivité touristique repose notamment sur la qualité des milieux naturels du territoire. Ainsi, le PLUiH vise à la valorisation et au maintien des espaces naturels remarquables ou « ordinaires » dans un souci de préservation de l’image du territoire.

Le front de mer est accessible par des sentiers de randonnées et des parkings ont été aménagés pour faciliter l’accès des principaux sites. Ces aménagements permettent d’encadrer la fréquentation des sites par le public.

Pour renforcer cette accessibilité sur le littoral, des aménagements légers pourront être réalisés selon les spécificités des différentes parties du littoral, cela afin d’encadrer la fréquentation des sites par le public, améliorer l’accessibilité au front de mer et réduire le stationnement « sauvage ». Les aménagements seront réalisés de telle manière à s’intégrer parfaitement au paysage et à ne pas porter atteinte à la préservation des milieux.

Le classement de la frange littorale dans la bande des 100 mètres assure la préservation des sites et l’encadrement des aménagements qui pourraient être réalisés en vue de sa fréquentation par le public.

La CLCL n’envisage pas la création de nouveaux campings, ni la réalisation d’aménagements significatifs qui pourraient conduire à augmenter la fréquentation des espaces naturels littoraux. Des sites à vocation touristique (zone NI) ont été délimités afin de conforter les activités en place et de permettre l’installation et l’évolution des aménagements de loisirs et de sport mais leur constructibilité est extrêmement restreinte.

1.2 La définition d'objectifs démographiques et économiques en adéquation avec la capacité des équipements et des réseaux

Les capacités d'accueil au sein des espaces urbanisés et à urbaniser prévus dans le PLUiH pour les communes littorales de la CLCL se répartissent de la façon suivante :

Commune	Nombre de logements du projet	En densification et changement de destination	En extension			Surface à vocation économique
			Densité brute moyenne	Surface	Nombre de logements	
Goulven	30	14	-	-	-	0 hectare
Guissény	250	150	21	5,14 hectares	110	1,30 hectare
Kerlouan	260	123	20	6,85 hectares	137	0,55 hectare
Plouider	220	139	20	4,20 hectares	82	0 hectare
Plounéour-Brignogan-Plages	250	170	19	4,05 hectares	81	1,15 hectare

Globalement, par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs au PLUiH, les zones de développement de l'urbanisation sont en baisse.

Le territoire de la CLCL est doté d'équipements qui permettent généralement de répondre aux besoins induits, d'une part par la production de nouvelles constructions en renouvellement urbain, d'autre part par l'aménagement de nouveaux secteurs en extension urbaine, qu'il s'agisse de traiter les rejets d'eaux usées ou de gérer les déplacements. Un schéma directeur de gestion des eaux usées est en cours d'élaboration.

A Plounéour-Brignogan-Plages, où les équipements d'assainissement sont actuellement insuffisants, les espaces soumis à l'assainissement collectif ne sont pas ouverts à l'urbanisation dans l'attente de la mise à niveau des équipements.

Le règlement met en place des prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales, permettant a minima de ne pas augmenter les risques de pollution du milieu naturel. Le règlement vise à renforcer la maîtrise des eaux pluviales en les infiltrant en priorité à l'échelle de la parcelle. Dans ces conditions, le développement de l'urbanisation envisagé impactera faiblement les réseaux existants de collecte des eaux pluviales et n'augmentera pas le débit des cours d'eau.

La CLCL assure la compétence eau potable sur l'ensemble du territoire depuis le 1er janvier 2020. Les dernières données disponibles (rapport annuel 2020) témoignent d'une augmentation globale des volumes importés due à une baisse de l'eau potable issue des captages et à une augmentation de la consommation des usagers. La

satisfaction des besoins futurs ne pourra donc se faire que sur la base de l'augmentation des importations depuis les bassins voisins et/ou d'actions spécifiques destinées à réduire les consommations.

La distribution en eau potable, sur la CLCL comme sur la majorité des territoires, est liée à un réseau fait d'interconnexions. Il est classique que la distribution de l'eau potable soit dépendant des importations. Il existe à l'échelle du Finistère un schéma départemental d'alimentation en eau potable des collectivités. Ce schéma définit les enjeux et les recommandations pour l'amélioration de la qualité des services, des propositions de solutions techniques, une hiérarchisation et une planification par territoire. Concernant le Pays de Brest, le document indique notamment que « toutes les collectivités ont des équipements qui permettent d'avoir une sécurisation en période de besoins moyens et de pointe grâce aux interconnexions avec BMO ».

L'urbanisation future étant concentrée au niveau des agglomérations, le développement est pensé de manière à limiter les besoins nouveaux en linéaire de canalisations en eau potable. Le PLUiH protège les périmètres de protection des captages existants sur le territoire.

2. Les agglomérations et les villages, et le principe de l'extension d'urbanisation en continuité

Conformément à la Loi Littoral et aux principes d'aménagement des espaces littoraux issus du SCoT, le PLUiH intègre les différentes entités (agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés) afin de définir les espaces d'extension possibles. Les secteurs concernés sont listés dans le SCoT.

Le PLUiH identifie six agglomérations correspondant aux bourgs des communes littorales. Le SCoT précise que l'intégralité des bourgs de communes ayant fusionné (dont Plounéour-Trez et Brignogan-Plages) sont à considérer comme des agglomérations.

Au sein des agglomérations, les voies de dessertes intérieures et les coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) participent à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Elles ne constituent donc pas des ruptures de l'urbanisation.

Les voies de transit ne constituent pas des ruptures dès lors :

- Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs de part et d'autre.
- Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des conditions similaires.

Le PLUiH identifie sept villages : le Curnic, Nodéven, Lanhir-Rumaout, le Croazou, Terre du Pont, Kerurus-Kervillo et Lanveur (village économique). En compatibilité avec le SCoT, leur délimitation s'appuie sur l'enveloppe urbaine existante, sans secteur d'extension. La méthode utilisée pour la délimitation des zones UH est identique à celle utilisée pour les agglomérations.

Le PLUiH identifie quatre secteurs déjà urbanisés, classés en zone « UHd-sdu » : Croaz ar Gall, Tréas, la Gare et Pont du Châtel. Ces secteurs déjà urbanisés (SDU) peuvent accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics, hors espaces proches du rivage, au sein de la zone urbanisée. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les caractéristiques du bâti du secteur concerné.

3. Les espaces proches du rivage

3.1 La délimitation des espaces proches du rivage

Le SCoT indique que les documents d'urbanisme locaux délimitent les espaces proches du rivage en tenant compte du tracé indicatif figurant sur la carte « Mise en œuvre de la loi Littoral ».

Dans ces espaces proches du rivage, l'urbanisation doit être limitée et justifiée. La notion d'extension limitée doit se comprendre aussi bien en termes de nouvelles surfaces urbanisées, qu'en termes de forme urbaine, dans l'objectif de préserver les paysages.

L'extension de l'urbanisation doit respecter une proportion avec l'urbanisation existante, tout en prenant en compte les besoins présents et futurs des populations. Que le secteur concerné soit une agglomération ou un village, la délimitation de l'extension :

- Est prévue de manière préférentielle en profondeur (en arrière de l'agglomération par rapport au rivage).
- Prend en compte les risques liés au changement climatique (érosion du littoral et submersion marine...).

La densification et le renouvellement urbain, ainsi que l'atteinte d'un certain niveau de densité dans les extensions urbaines, principes valorisés par le SCoT du Pays de Brest au regard de l'économie de l'espace qu'ils permettent, sont encouragés également dans les espaces proches du rivage des agglomérations et des villages.

La méthode retenue à l'échelle du PLUi de la CLCL pour délimiter les EPR :

- Analyse des zones de divergence entre le tracé du SCoT et le tracé des documents d'urbanisme en vigueur avant le PLUiH.

- Harmonisation du traitement à l'échelle de la CLCL.
- Validation du tracé de l'espace proche du rivage par les communes en tenant compte des paramètres suivants :
 - La distance par rapport au rivage.
 - La covisibilité ou visibilité par rapport au rivage. Si certaines parcelles ne sont pas en covisibilité avec la mer, cette circonstance n'interdit pas qu'elles soient considérées comme proches du rivage dès lors qu'elles ne peuvent être séparées de l'ensemble cohérent dont elles font partie.
 - La nature de l'espace environnant (telle que l'influence maritime : massifs dunaires, arrières dunaires, landes littorales ou rétro-littorales, port, phare...).
 - La présence d'une zone urbanisée entre le rivage et le secteur concerné.
 - La topographie entre le rivage et le secteur concerné (présence d'une ligne de crête).

Les EPR définis à l'échelle des communes littorales du PLUiH s'appuient très largement sur le tracé indicatif du SCoT, en l'adaptant légèrement pour tenir compte notamment du critère topographique et de covisibilité.

<p>Guissény – Séquence n°1 (Kastel Al Lez – Kervézel)</p>	<p>La distance de la limite des EPR est relativement éloignée du littoral (entre 1 200 et 1 800 mètres). La topographie est le critère privilégié dans ce secteur. Aucun obstacle aux vues n'est présent : la rupture de pente liée aux falaises mortes apporte des vues lointaines.</p> <p>La délimitation débute au niveau du quartier de Kastel Al Lez, en continuité de Plouguerneau. Elle suit la ligne de crête, au niveau de la voie qui mène à Kervaro et Ranhir, pour rejoindre la RD n°10 au niveau de Kervézel où l'horizon s'ouvre sur la digue du Curnic. A Kerhornaouen, la position en partie basse isole des vues sur la mer. Le paysage y est agricole, sans sensibilité littorale. La limite des EPR passe légèrement au nord du lieu-dit.</p>		<p>le littoral en direction du Quillimadec.</p>
<p>Guissény – Séquence n°2 (Kervézel – Rue de Béthanie)</p>	<p>Après Kervézel et en approche de l'agglomération, l'espace est essentiellement agricole. La limite des EPR s'appuie sur une topographie descendante en direction du littoral et du ruisseau de l'Alanan. Sur la partie Ouest de la limite des EPR, c'est l'ensemble du marais du Curnic et des zones humides caractéristiques de l'espace littoral qui domine. A l'Est, l'activité agricole est fortement représentée.</p> <p>A Kerlargon, la dépression topographique est assez prononcée et isole du littoral. La limite des EPR passe légèrement à l'ouest du lieu-dit. En entrée de bourg, au niveau de la route du Curnic et du quartier Barrachou, l'espace urbanisé joue un rôle d'écran. La limite des EPR se réduit au niveau du Clos Ederm et s'appuie sur la route du Curnic. Elle rejoint ensuite le centre bourg au niveau de la rue de Béthanie qui constitue un point haut. A ce niveau, la topographie ouvre quelques perspectives sur</p>	<p>Guissény – Séquence n°3 (Rue de Béthanie Roudous)</p>	<p>Dans le bourg, l'urbanisation joue un rôle d'écran. Néanmoins, entre le centre et l'estuaire du Quillimadec, des parcelles encore vierges de toute urbanisation offrent quelques perspectives. En direction des quartiers Le Rheun et Kerbrézant, la ligne de crête oriente les vues sur le littoral. Après Kerbrézant, ce n'est plus l'estuaire qui est visible mais le cours d'eau du Quillimadec. L'espace entre la partie urbanisée et le littoral est très peu bâti, notamment du fait de son intégration dans la bande des 100 mètres.</p> <p>La limite des EPR passe au sud de ces quartiers, au niveau de la rue de Kerlouan puis de la rue Le Rheun, jusqu'au lieu-dit Le Roudous. Depuis la rue Maurice Denis, c'est la ligne de crête et les relations au Quillimadec qui ont prévalu pour la délimitation des EPR.</p>
		<p>Kerlouan – Séquence n°4 (Roudous – Douarnevez)</p>	<p>A l'instar de la séquence n°3, la ligne de crête et les relations au Quillimadec ont permis de définir la délimitation des EPR depuis le Roudous jusqu'au lieu-dit Douarnevez.</p> <p>La limite des EPR passe à l'Ouest du lieu-dit Tromelin. Les EPR intègrent ensuite le secteur Maner Drolic situé en continuité du Quillimadec pour rejoindre la route Poul Feunteun. Cette délimitation marque une limite physique entre un espace à dominante agricole au Nord (que l'on retrouve par exemple au niveau du village de Lan Hir et du secteur déjà urbanisé de Tréas) et un milieu exerçant une influence littorale plus marqué au Sud, avec de larges panoramas sur l'Anse de Guissény.</p>
		<p>Kerlouan – Séquence n°5</p>	<p>A la sortie de Douarnevez, la topographie très plane offre</p>

<p>(Douarvez – Penlouch)</p>	<p>quelques rares vues sur le littoral, notamment depuis les secteurs Neiz Vran et Karreck Hir. Entre Karreck Hir et Penlouch, le littoral est également visible de manière sporadique. Ces secteurs sont intégrés aux EPR. Cette séquence est localisée sur une pointe, renforçant l’ambiance maritime. Ce dernier critère a été pris en considération dans la délimitation des EPR.</p> <p>L’urbanisation des secteurs mentionnés ci-dessus bloque les vues depuis la terre et la mer. La limite des EPR est définie à l’arrière de ces zones urbanisées qui empêchent toute vue lointaine. Elle s’appuie notamment sur la rue Meneval avant de rejoindre le lieu-dit Penlouch.</p>		<p>Kergadalen et de Poulpry offrent plusieurs points de vue sur la mer. Au sud de la route du Phare, l’influence maritime disparaît tandis que le caractère agricole se renforce. L’absence de relief sur cette partie empêche tout phénomène de co-visibilité. C’est notamment le cas dans les lieux-dits Kerverven et Kervesval, qui sont exclus des EPR.</p>
<p>Kerlouan – Séquence n°6 (Penlouch – Kerserval)</p>	<p>A partir de Penlouch, le critère dominant est la topographie. La courbe de niveau 15-25 mètres correspond approximativement à la limite retenue des EPR. Cette ligne de crête constitue une limite entre une ambiance littorale au Nord, avec de nombreuses vues sur les dunes et les formations rocheuses de la côte Nord de Kerlouan, et un environnement plus rural au Sud entre les lieux-dits Penlouch et Théven.</p> <p>De Théven à Kerserval la topographie est plus marquée et présente des promontoires de quelques mètres qui rompent la planéité du plateau agricole. En venant des terres, le littoral se découvre depuis ces « points hauts » qui jouent un rôle de transition. Ils servent de support à la délimitation des EPR.</p>	<p>Plounéour-Brignogan-Plages – Séquence n°8 (Kervesval – Pont Ar Groas)</p>	<p>Après Kervesval et en approche de l’agglomération, l’espace est essentiellement agricole. La végétation et les constructions isolent du littoral jusqu’à la rue Languene.</p> <p>La limite des EPR se réduit au niveau de l’entrée de bourg et s’appuie sur la rue de Languene, puis la rue des Aubépinés. A l’instar de la limite des EPR traversant le bourg de Guissény, l’espace urbanisé joue ici un rôle d’écran depuis l’entrée Ouest du bourg, jusqu’à la rue Chanoine Bellec. La limite des EPR est définie en arrière du front urbain continu qui borde l’anse de Pontusval.</p> <p>A l’Est du bourg, au niveau des lieux-dits Le Cosquer et Soulougan, le littoral est visible de manière sporadique. Cette partie du territoire étant située sur une pointe, l’ambiance maritime est renforcée.</p>
<p>Plounéour-Brignogan-Plages – Séquence n°7 (Kerserval – Kervesval)</p>	<p>La route du Phare, située à environ 500 mètres du trait de côte, est une limite dans l’organisation spatiale et paysagère de cette séquence. Sur la partie Nord de la route, l’influence littoral est présente. A titre d’exemple, les rues de</p>	<p>Plounéour-Brignogan-Plages – Séquence n°9 (Pont Ar Groas – Le Croazou)</p>	<p>A la sortie du bourg de Brignogan, depuis Pont Ar Groas jusqu’au lieu-dit Goasufal et en passant par le lieu-dit Pontanézen, le paysage est relativement fermé et encaissé (présence de boisement). La limite des EPR passe au Nord-Est de ces espaces, où l’influence littoral est inexistante. Au-delà de ces secteurs, le paysage s’ouvre et offre des vues sur la Manche. C’est par exemple le cas dans les lieux-dits Pennou Créac’h et</p>

	<p>Dievet qui sont intégrés dans les EPR.</p> <p>Au niveau du lieu-dit le Croazou, la limite des EPR prend appui sur la rue de Rugleiz. Sur la partie Est de cette voie, la topographie est descendante en direction du littoral, offrant de nombreuses vues sur la baie de Goulven. Les quartiers dominants la baie, notamment le village de Kerurus, sont inclus dans les EPR. A l'Ouest de la rue de Rugleiz, l'influence maritime est nulle tandis que le caractère agricole est affirmé.</p>		<p>Au niveau de Kermoné, la limite des EPR suit la RD 770 jusqu'à la limite communale. L'axe routier constitue un élément fort et une rupture dans le paysage de Plounéour-Brignogan-Plages. A l'Est de la RD 770, la topographie est descendante en direction du littoral, offrant quelques vues sur la baie de Goulven. A l'Ouest de la RD 770, l'influence maritime disparaît tandis que le caractère agricole s'affirme, notamment dans les lieux-dit Le Viquet, Le Cléguer, Trévigny et Roudouan qui ne sont pas intégrés aux EPR.</p>
<p>Plounéour-Brignogan-Plages – Séquence n°10 (Le Croazou – Langueno)</p>	<p>Les EPR intègrent la partie du bourg qui domine la baie de Goulven. La partie nord-ouest du bourg, et notamment le secteur proche du cimetière n'est pas soumis à une influence littorale. Le relief y est plat et les vues s'orientent vers l'intérieur des terres agricoles. Les quartiers de Keréveal et de Stréat Veur sont exclus des EPR. L'urbanisation des espaces les séparant du littoral empêche tout co-visibilité avec la baie de Goulven. La limite des EPR est définie au niveau des rues de Rugleiz et des Quatre Bras qui marquent la limite entre la partie du bourg sous influence maritime et celle sans influence maritime.</p> <p>A la sortie Sud du bourg, le quartier de Langueno domine la pointe de Tréguéiller et la baie de Goulven. La limite des EPR passe à l'arrière du quartier, au niveau de la rue des Quatre Bras.</p>	<p>Plouider – Séquence n°12 (Roudouan – Kermabon)</p>	<p>Sur cette séquence, la limite des EPR s'appuie essentiellement sur la ligne de crête. A la sortie du lieu-dit Roudouan, la RD 770 s'élève légèrement au niveau du lieu-dit Kerselen Bras, offrant un panorama sur la baie de Goulven. La limite des EPR quitte la RD 770 pour passer légèrement à l'Ouest du lieu-dit et l'intégrer aux EPR.</p> <p>La ligne de crête suit ensuite approximativement un chemin agricole qui, outre Kerselen Bras, englobe le lieu-dit Kerilien Izella dans les EPR. Au nord du chemin agricole, l'espace est relativement ouvert et de nombreux panoramas sur le littoral sont identifiés. La présence d'espaces naturels caractéristiques des milieux littoraux renforce l'ambiance maritime.</p> <p>Au sud du chemin agricole, l'influence maritime disparaît, le rivage n'est plus visible, tandis que le caractère agricole se renforce. Au niveau du lieu-dit Kermabon, le paysage a tendance à se refermer. Le tracé des EPR passe légèrement au nord de l'exploitation agricole présente sur le site.</p>
<p>Plounéour-Brignogan-Plages – Séquence n°11 (Langueno – Roudouan)</p>	<p>Le secteur déjà urbanisé de La Gare est exclue des EPR. Aucune influence maritime n'y est observée. Le paysage environnant est surtout agricole et un petit point haut empêche toute vue vers la mer. La limite des EPR passe légèrement à l'Est de La Gare pour rejoindre la RD 770 jusqu'au lieu-dit Kermoné qui surplombe la baie de Goulven et qui est intégré aux EPR.</p>	<p>Goulven – Séquence n°13 (Kermabon – Toubéléna)</p>	<p>A Goulven, la distance de la limite des EPR est relativement éloignée du littoral. La topographie est le critère privilégié dans cette séquence. Très peu d'obstacles</p>

	<p>aux vues sont présents : la rupture de pente apporte de nombreuses vues lointaines.</p> <p>A la sortie de Kermabon, la limite des EPR est située au Sud du lieu-dit Penity qui domine la baie de Goulven. Elle rejoint ensuite la RD 125, au niveau du lieu-dit Bédiez, en passant au Sud des lieux-dits Croas Burzut et Kermaden qui sont intégrés aux EPR.</p>
--	---

	<p>A l'Est de la RD 125, la limite des EPR relie le lieu-dit Toubéléna en intégrant les secteurs présentant une topographie descendante en direction du littoral, dont les lieux-dits Créach Gallic et Lanvrein font partie. Entre la RD 125 et Toubéléna, des vues sporadiques sur les dunes de Keremma renforcent l'ambiance littorale.</p>
--	---

3.2 Le caractère limité de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (EPR)

Dans les espaces proches du rivage, seule est admise l'extension limitée de l'urbanisation. Celle-ci doit être justifiée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Le périmètre des espaces proches du rivage est matérialisé sur le règlement graphique. L'extension limitée dans les espaces proches du rivage au sens de la Loi Littoral s'entend sur le plan quantitatif et sur le plan qualitatif.

Sur les communes littorales, le développement de l'urbanisation est contraint physiquement par la présence de la mer, de zones humides, des espaces naturels remarquables... L'urbanisation future doit composer avec l'espace bâti existant qui se situe, parfois, au sein des EPR.

Le projet conforte et permet la densification des centralités, tout en préservant la morphologie urbaine existante. Ce choix a principalement été fait dans le but de préserver les espaces agricoles et naturels et de limiter les impacts de l'urbanisation sur le paysage, les milieux naturels et l'environnement plus généralement. Dans les enveloppes urbaines des communes littorales, la CLCL fixe pour objectif d'engager des opérations de renouvellement urbain et le règlement écrit

favorise la densification spontanée. Le zonage et la réglementation applicable correspondent à la typologie du tissu existant. Les possibilités offertes par le règlement de ces zones n'entraînent donc pas d'impact possible sur les caractéristiques du tissu environnant. Une analyse préalable des sites a conduit à la définition au sein des OAP sectorielles de prescriptions urbaines et paysagères complémentaires afin de s'assurer de l'intégration du projet dans l'environnement existant. Les OAP concernées précisent que « l'urbanisation du site devra respecter une proportion avec le tissu urbain limitrophe ».

La majorité des extensions de l'urbanisation prévues à l'échelle des communes littorales - et a fortiori à l'échelle de l'ensemble des communes de la CLCL – est située en dehors des EPR. Sur les communes littorales, le PLUiH totalise 7,45 hectares de secteurs soumis à OAP (AU ou U) situés dans les EPR, ce qui représente 8 % du total des secteurs soumis à OAP de la CLCL et 24 % du total des secteurs soumis à OAP des communes littorales. Ces extensions de l'urbanisation en EPR présentent donc un caractère limité. Plus précisément, les secteurs soumis à OAP situés en EPR se répartissent de la façon suivante :

- Goulven : 0,45 hectare, dont 0,45 hectare en zone 1AU
- Guissény : 3,45 hectares, dont 1,55 hectare en zone 1AU et 1,90 hectare en zone 2AU

- Plounéour-Brignogan-Plages : 3,55 hectares, dont 1,35 hectares en zone UH, 0,9 hectare en zone 1AU et 1,3 hectare en zone 2AU

Les densités retenues pour l'urbanisation de ces sites respectent les dispositions du SCoT du Pays de Brest. En outre, les secteurs retenus prennent en considération les critères fixés par le SCoT pour caractériser le caractère limité des extensions, à savoir la notion de profondeur (en arrière de l'agglomération par rapport au rivage) et la notion de risques liés au changement climatique (érosion du littoral et submersion marine...).

La majorité des espaces situés dans le EPR sont des zones agricoles et naturelles. Les dispositions du règlement écrit de ces zones visent à répondre aux objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la richesse des milieux naturels. Les droits à construire y sont très limités (règles restrictives pour les logements de fonction agricoles, extensions limitées des constructions à usage d'habitation existante, ...). Les possibilités offertes n'entraînent pas d'impact possible sur les caractéristiques du tissu environnant.

4. Les espaces remarquables (cf. chapitre sur la justification de la délimitation de la zone Ns)

L'article R. 121-4 du code de l'urbanisme énumère de manière non exhaustive les espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral. Pour bénéficier de la protection, ces espaces doivent être nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présenter un intérêt. Il peut s'agir notamment de dunes, falaises, forêts et zones boisées proches du rivage de la mer, parties naturelles des estuaires.

Cette protection s'applique à tout terrain situé sur le territoire d'une commune littorale et présentant les caractéristiques définies par le code de l'urbanisme.

Sur le territoire de la CLCL, sont classés en espaces remarquables :

- Les espaces protégés au titre des législations nationales ou communautaires et dont la valeur patrimoniale est déjà reconnue.
- Les milieux non protégés mais qui sont susceptibles de l'être au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, dont les réservoirs majeurs de biodiversité.

5. Les coupures d'urbanisation

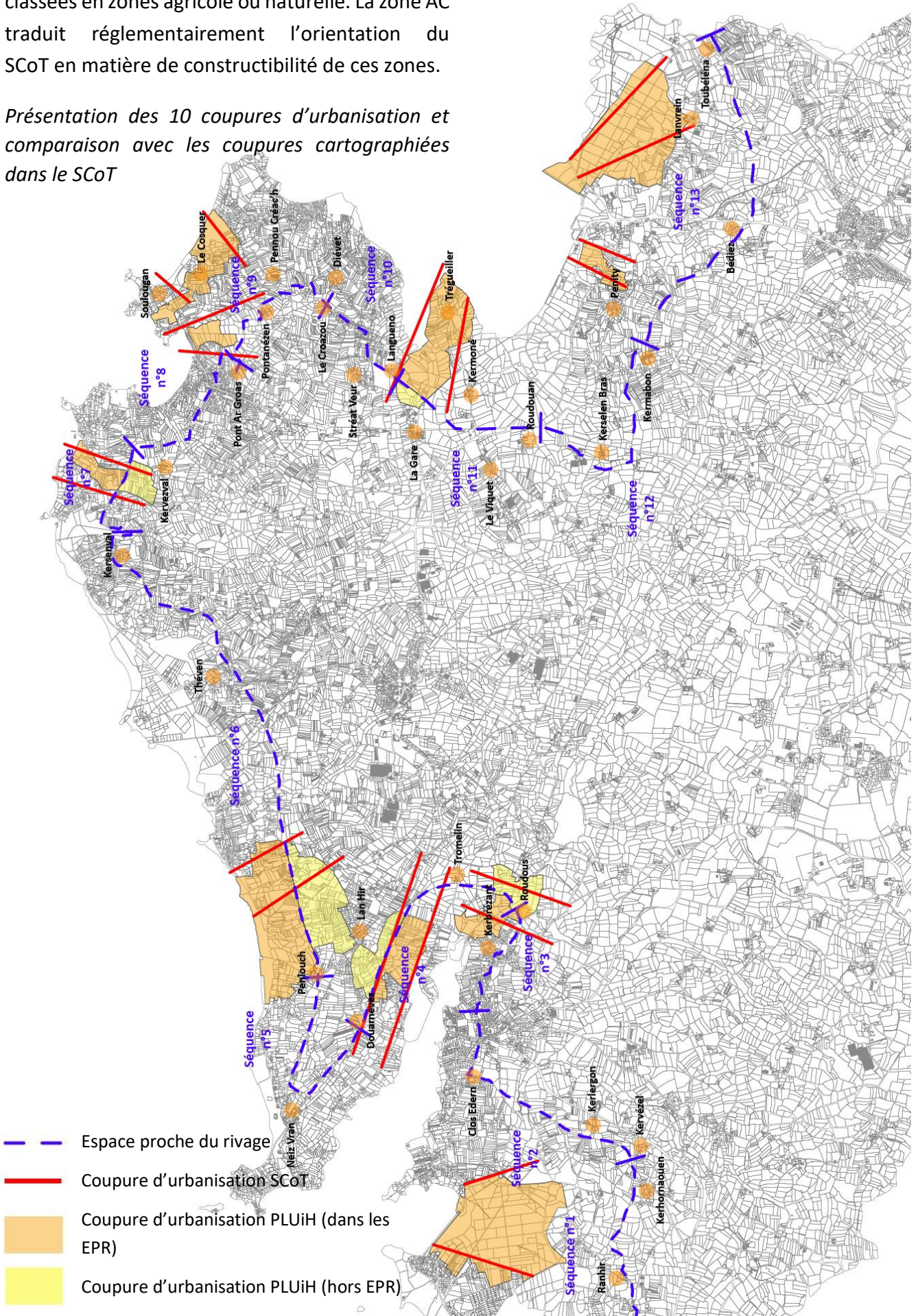
Les coupures d'urbanisation sont des espaces à caractère naturel (espace non urbanisé pouvant contenir des constructions existantes isolées). Ils doivent être de taille suffisante ou significative par rapport à leur environnement, entre deux parties urbanisées. Les coulées vertes urbaines ou espace de nature ne marquant pas de rupture dans l'urbanisation ne constituent pas des coupures d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation ont pour objectifs de sauvegarder des espaces et paysages remarquables et de circonscrire l'urbanisation. L'objectif est de lutter contre le phénomène de mitage et contre l'édification d'un linéaire bâti entre la mer et l'arrière-pays.

Le périmètre retenu pour chacune des coupures d'urbanisation s'appuie sur la description des coupures par le SCoT, leur identification géographique sur la carte intitulée « Mise en œuvre de la loi Littoral » du SCoT et un travail de terrain (relief, vue, milieu naturel à préserver, ...). Le PLUiH identifie 10 coupures d'urbanisation,

classées en zones agricole ou naturelle. La zone AC traduit réglementairement l'orientation du SCoT en matière de constructibilité de ces zones.

Présentation des 10 coupures d'urbanisation et comparaison avec les coupures cartographiées dans le SCoT



	Coupsures d'urbanisation : description	Zonage au PLUiH
Guissény	<p>1. Coupure sur l'ensemble remarquable du Curnic, entre le Curnic et la pointe. Elle correspond à l'ensemble naturel humide du marais. Elle marque une séparation entre les espaces bâtis du Curnic et de Nodéven.</p> <p>2. Coupure entre les lieux dits de Quillimadec et de Kerherm (sur la commune de Kerlouan). La coupure vise notamment à stopper l'urbanisation en direction Est du bourg, vers la rivière du Quillimadec. Elle s'appuie sur la limite du front urbain existant du quartier de Kerbrézant.</p>	<p>1. Ns</p> <p>2. Ns, N et AC</p>
Kerlouan	<p>3. Coupure entre Lanhir-Rumaout et Maner Drolic. Elle vise notamment à éviter l'extension de Lan Hir vers le rivage Sud et de Tréas en direction de Douarnevez. La classification en village non extensible de Lan Hir et en Secteur déjà urbanisé de Tréas assure d'atteindre cet objectif.</p> <p>4. Coupure entre Lanhir/Ménéval et Saint-Égarec. Elle vise notamment à éviter une urbanisation linéaire le long du littoral. Les espaces concernés n'étant pas considérés comme des agglomérations ou village, aucune extension d'urbanisation n'y est envisageable.</p>	<p>3. N et AC</p> <p>4. Ns, N et AC</p>
Plounéour-Brignogan-Plages	<p>5. Coupure entre les quartiers de Perros/Kervezval et Chapelle Pol/Pratmeur. Elle vise à éviter qu'une urbanisation linéaire ne fasse la liaison entre ces deux secteurs, notamment par la construction de bâtiments agricoles.</p> <p>6. Coupure s'appuyant sur la zone humide marquant la limite d'extension du bourg et le séparant du quartier de Soulougan/Pontusval. Elle vise à préserver les ouvertures sur le paysage littoral.</p> <p>7. Coupure entre le quartier de Kervillo et le quartier de Soulougan/Pontusval. Elle vise à préserver les ouvertures sur le paysage littoral et à stopper l'urbanisation au Nord de Kervillo.</p> <p>8. Coupure au sud du bourg de Plounéour (à l'Est du secteur déjà urbanisé La Gare), s'appuyant sur un espace remarquable. Elle correspond à un ensemble naturel s'inscrivant dans un environnement de grande qualité, organisé autour du ruisseau de La Gare qui creuse une dépression est-ouest et qui se jette dans la baie de Goulven.</p>	<p>5. N et AC</p> <p>6. N</p> <p>7. N, NI et AC</p> <p>8. Ns, N et AC</p>
Plouider	Compte tenu de l'absence d'espace urbanisé à proximité du littoral, il n'y pas lieu d'identifier des coupures d'urbanisation à l'échelle communale.	
Goulven	<p>9. Coupure entre le bourg et le lieu-dit Brengurust. La coupure vise à stopper l'urbanisation en direction Ouest du bourg, vers le lieu-dit Penity. Elle s'appuie sur la limite urbanisée des deux secteurs.</p> <p>10. Coupure entre la zone agricole de La Palud et l'embouchure du la Flèche. Elle est située entre la limite communale avec Tréflez à l'est, et le lieu-dit Lanvrein. Elle correspond à un espace à dominante agricole s'inscrivant dans un environnement de grande qualité. Elle vise à préserver les ouvertures sur le paysage littoral et les dunes de Keremma.</p>	<p>9. N et AC</p> <p>10. Ns, N et AC</p>

6. La bande des 100 mètres

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Les conditions d'aménagement à l'intérieur de cette bande littorale sont indiquées à l'article L. 121-17 du Code de l'urbanisme.

L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

Sur la majeure partie du littoral de la CLCL, la bande littorale des 100 mètres est incluse dans les espaces remarquables. En dehors de ces espaces remarquables (zone Ns) où la constructibilité est limitée aux aménagements légers, la bande littorale des 100 mètres peut être incluse :

- Au sein de zones urbaines, auquel cas l'article L.121-16 du code de l'urbanisme ne s'applique pas, néanmoins, l'extension de l'urbanisation doit rester limitée puisqu'il s'agit d'un espace proche du rivage.
- Au sein d'espaces naturels ou agricoles, dans ce cas les constructions et installations sont interdites, comme le rappelle le règlement écrit.

Cette interdiction s'applique tant aux constructions et installations nouvelles qu'à l'extension de constructions ou d'installations existantes. En revanche, elle ne fait pas obstacle à des travaux d'adaptation et de réfection de bâtiments existants sans extension. L'interdiction de construire dans la bande des 100 m ne s'applique pas non plus aux constructions ou installations (ou à leurs extensions) nécessaires à des services publics ou à des activités

économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Aucune zone à urbaniser se situe au sein de la bande littorale des 100 mètres.

7. Le classement des ensembles boisés existants les plus significatifs

Les ensembles boisés les plus significatifs sont protégés par l'application de l'article L. 121-27 du Code de l'Urbanisme. Ils sont classés en tant qu'espaces boisés classés (EBC). L'élaboration du PLUiH a été l'occasion d'adapter les périmètres des EBC aux réalités observées sur le terrain. Le PLUiH classe 40,33 hectares d'EBC sur les communes littorales.

Un dossier de présentation du classement des ensembles boisés les plus significatifs a été élaboré conjointement au dossier de PLUiH. Il a été soumis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Le dossier présenté a reçu un avis favorable, sous réserve de compléter la justification des choix d'identification des boisements les plus significatifs et d'explicitier le déclassement des résineux. Ces points ont été précisés dans le chapitre « Délimitation des zones et justification des règles retenues ». Le dossier de présentation des EBC mis à jour pour prendre en compte l'avis de la CDNPS ainsi que l'avis de la CDNPS sont annexés au dossier du PLUiH.

8. Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes

Dans les communes littorales, les conditions d'aménagement et d'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes diffèrent en fonction de leur localisation sur le territoire :

- En dehors des espaces urbanisés : aménagement et ouverture des terrains subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLUiH (article L. 121-9 du code de l'urbanisme).
- Au sein du périmètre de l'espace proche du rivage : aménagement et ouverture des terrains subordonnés au respect des dispositions relatives à l'extension limitée de l'urbanisation (article L. 121-14 du code de l'urbanisme).
- Au sein de la bande littorale : aménagement et ouverture de terrains interdits (article L. 121-18 du code de l'urbanisme).

Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs doivent être signifiés par un zonage spécifique dans les documents d'urbanisme locaux.

Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes existants sont confortés :

- Soit par un zonage UL lorsqu'ils sont inclus ou en continuité d'une agglomération ou d'un village au sens de la Loi Littoral.
- Soit par un zonage NI dès lors qu'ils se situent en discontinuité d'une agglomération ou d'un village au sens de la Loi Littoral. Dans ce cas, la délimitation respecte le périmètre de l'existant. Ils ne pourront être étendus et les possibilités de construction dans la zone sont très restreintes : seules les extensions limitées des constructions existantes y sont autorisées.

Le PLUiH ne définit pas de nouveaux secteurs pour l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.