



Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage



**COMPTE
RENDU**

PAYS D'IROISE COMMUNAUTÉ

ÉLABORATION TECHNIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



Réunion n°3 | Synthèse du diagnostic territorial
& enjeux

Le 02.12.2021

Groupe de travail thématique / Atelier n°1
Population, Habitat & Formes Urbaines

SOMMAIRE

I.	Rappel de la démarche PLUi-H	3
II.	Animation de l'atelier	6
1.	La population	9
2.	L'habitat	18
3.	Les formes urbaines	30
4.	Synthèse des échanges et premiers enjeux	45
III.	Prochaines étapes	51

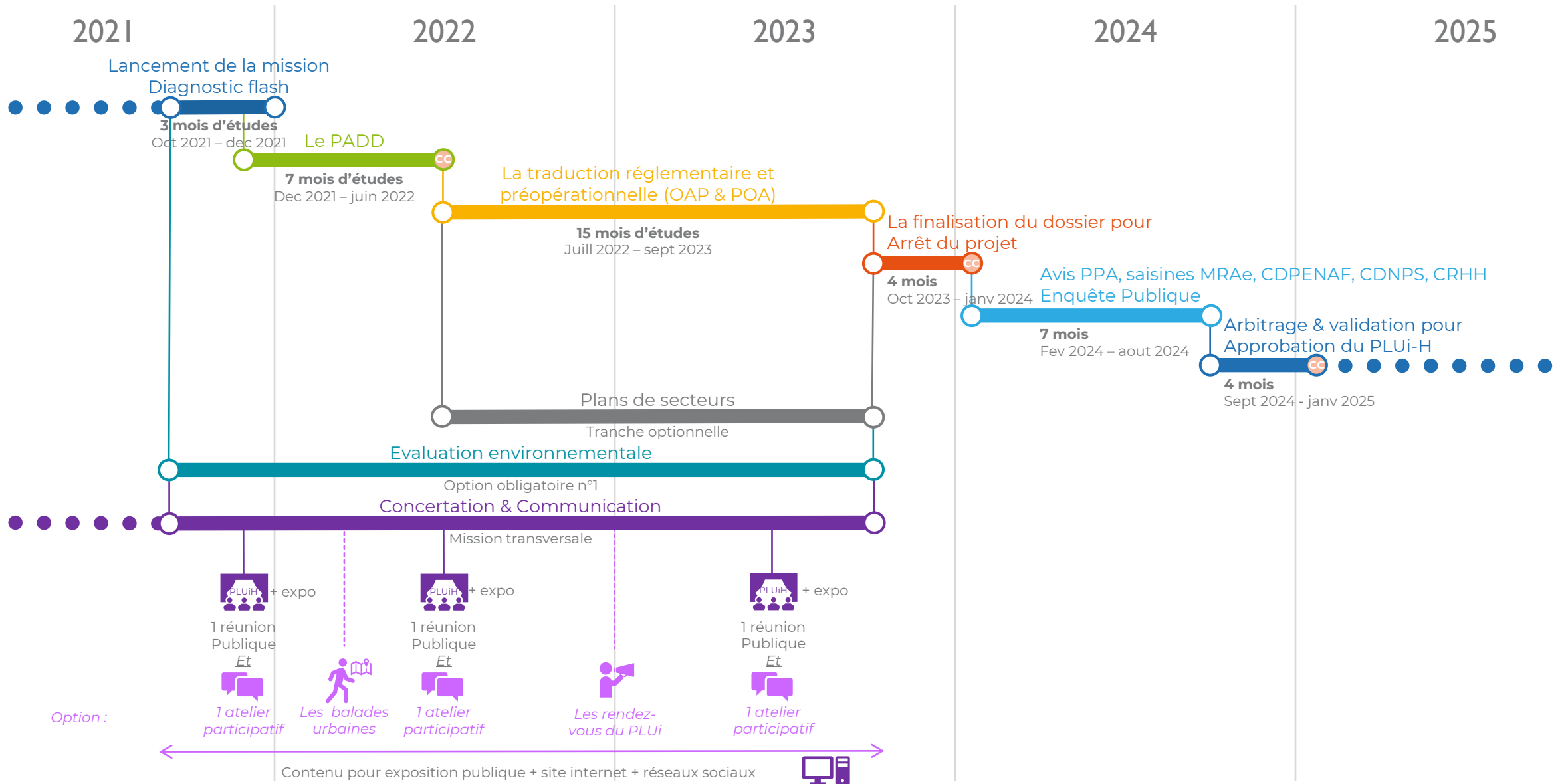


I. RAPPEL DE LA DÉMARCHE PLUi-H

CALENDRIER & DATES À RETENIR



Le calendrier du PLUi



- La consolidation du diagnostic
- **3 ateliers de travail thématiques :**
 - **Population, Habitat et Formes Urbaines**
 - Le 02 décembre 2021 de 10h à 12h
 - Salle Ar Stivell – Place Ar Stivell – MILIZAC-GUIPRONVEL
 - **Environnement, Paysage & Patrimoine**
 - Le 07 décembre 2021 de 10h à 12h
 - Salle Henri Quéffelec – 16 place de l’Eglise - LANILDUT
 - **Economie, Agriculture, Mobilités & Equipements**
 - Le 16 décembre 2021 de 10h à 12h
 - Salle Océane - PLOUMOGUER
- 1 Comité de pilotage
- 1 réunion de présentation aux PPA



ILE-MOLENE






II. L'ANIMATION DE L'ATELIER

ECHANGES & PARTAGE



- 
- Le déroulement de l'**atelier**
 - **Temps 1**
 - **Présentation synthétique des principaux éléments de diagnostic**
 - **Temps 2**
 - **Un temps de réflexion sur les grandes tendances**
 - Population
 - Habitat
 - Formes urbaines
 - **Temps 3**
 - **Echange en commun sur les enjeux prioritaires du PLUi-H**

■ Le déroulement du **temps 1**

■ **Réflexion et échanges en mini groupes**

- Groupes de **6 à 8** personnes max.
- Diversité des communes d'origine et des fonctions



■ **Objectifs**

- **3 séquences** : Population / Habitat / Formes Urbaines + **1 synthèse** des enjeux
- Répondre brièvement à **1 question** par thématique
- Nommer 1 rapporteur par groupe qui restitue les échanges



■ **Durée**

- 15 minutes de réflexions en mini-groupes par thématique
- 10 minutes de restitution collective (≈ 2 min. / mini-groupes)



■ **Retour**

- 1 support / questions par mini-groupe
- 1 synthèse réalisée par l'équipe BE

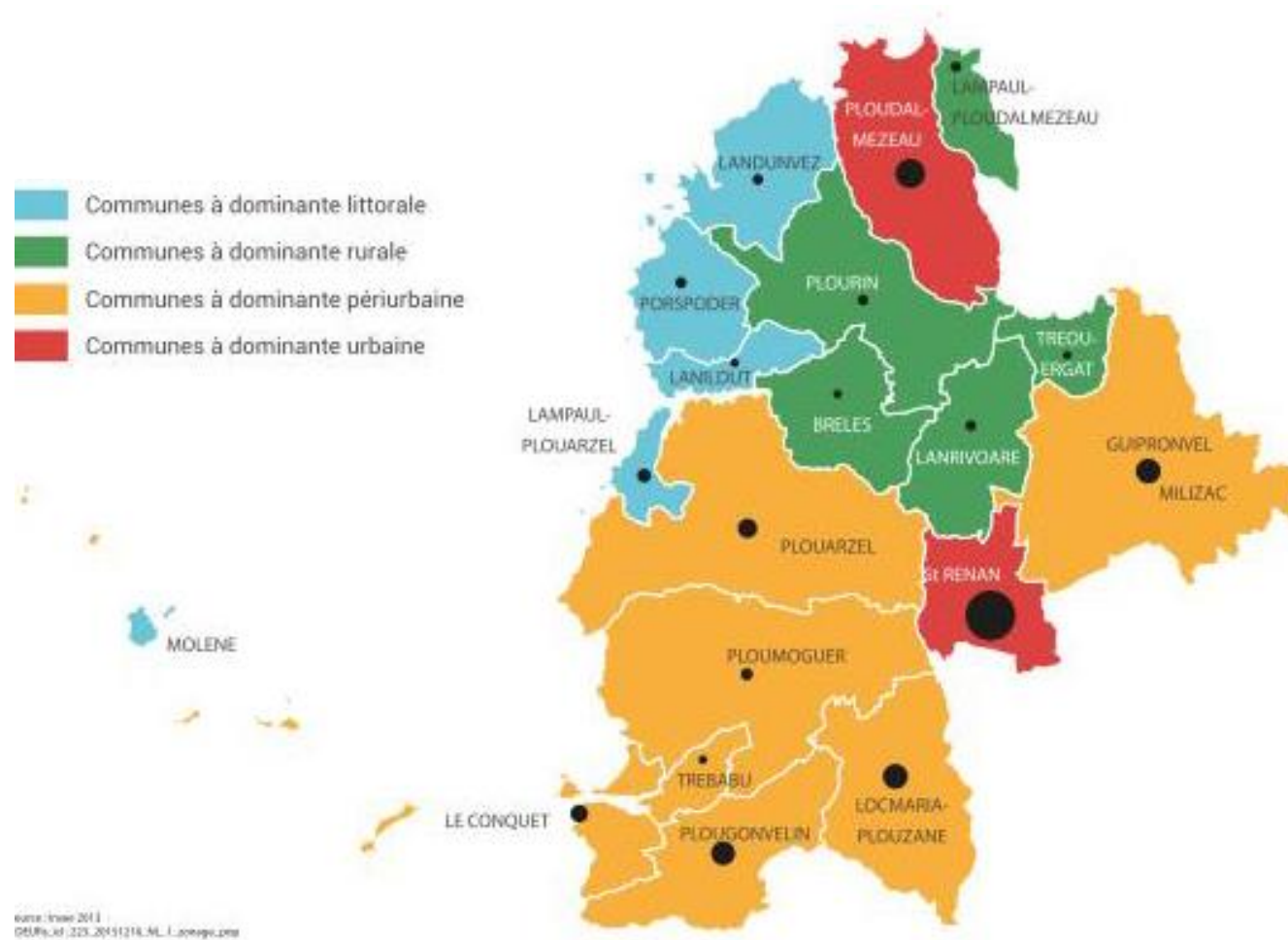




I. LA POPULATION

■ Le découpage du PLH en cours

Ploudalmézeau
Saint-Renan
Brélès
Lampaul-Ploudalmézeau
Lanrivouaré
Plourin
Tréouergat
Porspoder
Île-Molène
Lampaul-Plouarzel
Landunvez
Lanildut
Le Conquet
Milizac-Guipronvel
Locmaria-Plouzané
Plouarzel
Plougonvelin
Ploumoguier
Trébabu



- Une croissance constante, qui **s'accélère fortement** depuis les années 2000

- **Une forte croissance de la population ... qui devrait se poursuivre**

- +1462 hab. (2013-18) soit +0,6% an.
- 2009-2014 : +1% /an, plus forte croissance départementale
- 2018-2040: +9,5% (0,41% an) soit +4700 h. selon l'Insee (scénario central-2019)

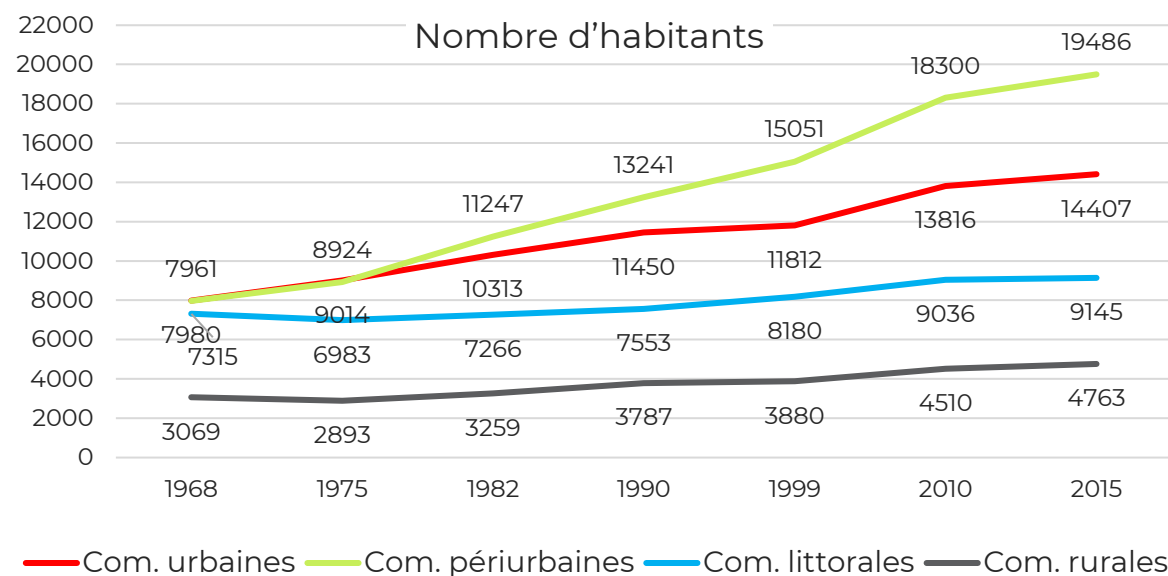
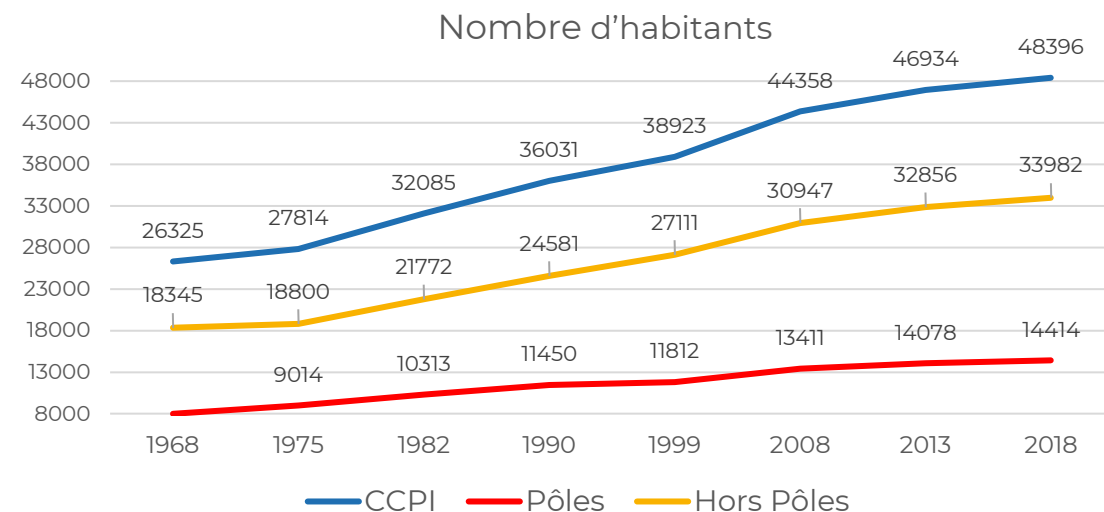
- **Un tassement net du solde naturel**

- +0,1% /an entre 2013-2018 (+0,3% 2008-2013)

- **Un tassement plus léger du solde migratoire**

- +0,5% /an entre 2013-2018 (+0,9 entre 2008-2013 et +1,2% 1999-2008)

- **Une croissance pour tous les types de communes 1999-2015 (annuelle)**



- Une croissance constante, qui **s'accélère fortement** depuis les années 2000

- **Une forte croissance du nombre de ménages**

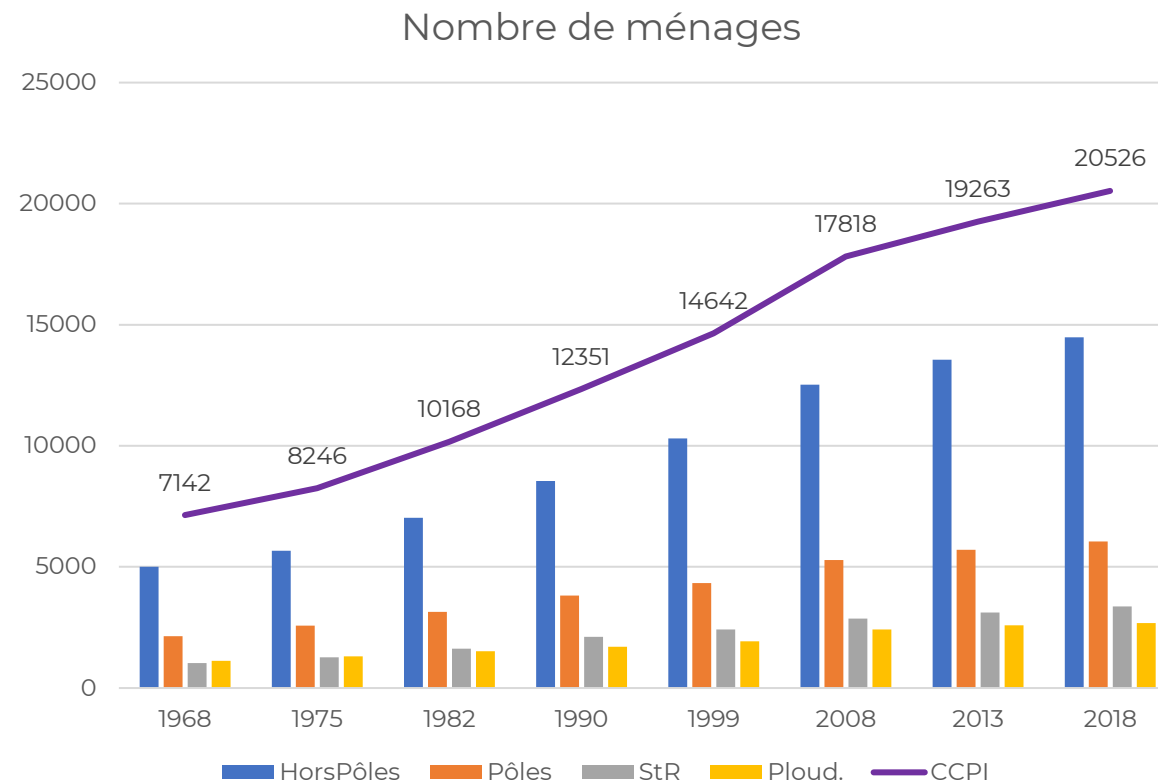
- 2013-2018 : + 1 256 ménages supplémentaires soit 251 ménages accueillis en moyenne chaque année
- 2008-2018 : + 2 708 ménages supplémentaires soit 271 ménages accueillis en moyenne chaque année
- Une croissance des communes à dominante urbaine (dites « pôles » : Saint-Renan et Ploudalmézeau) mais aussi de toutes les autres

- **Une diminution de la taille des ménages**

- 2,3 pers. en 2018 contre 2,6 en 1999

1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
3,61	3,32	3,11	2,88	2,63	2,45	2,40	2,32

- Diminution « plus rapide » entre 2013-2018
- Une diminution conséquence de l'augmentation des ménages de petite taille



- Une évolution des populations illustrant le **vieillessement** en cours

- **Une forte contribution des plus âgés à la croissance du territoire (CCPI : +1 462 pers. entre 2013 et 2018) :**

- 60-74 ans : + 1 565 personnes (107% de la croissance totale)
- 75 ans et + : + 363 personnes (25% de la croissance totale)

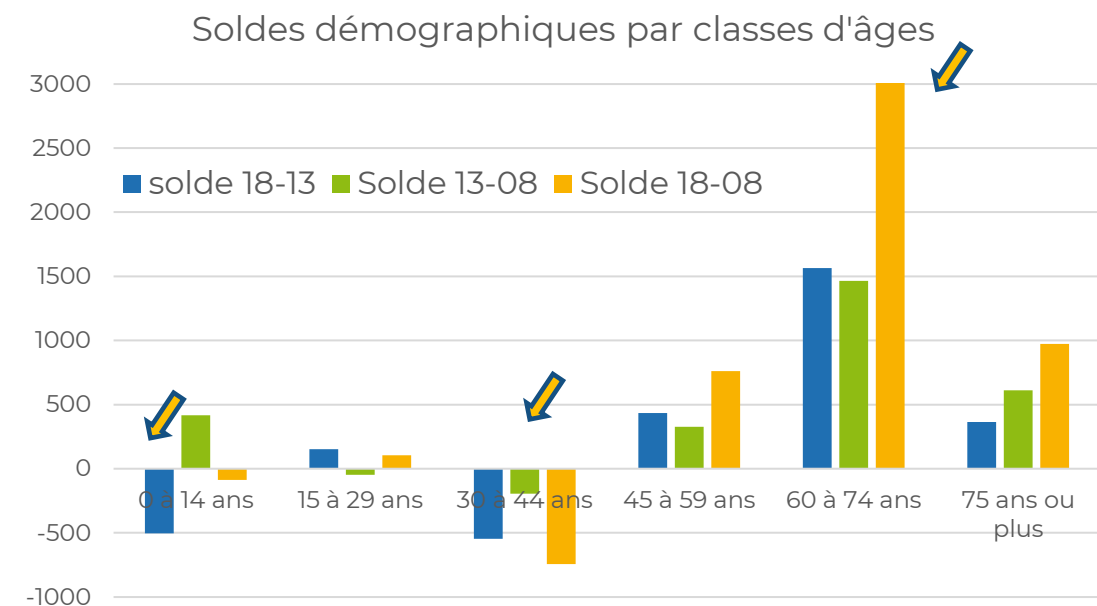
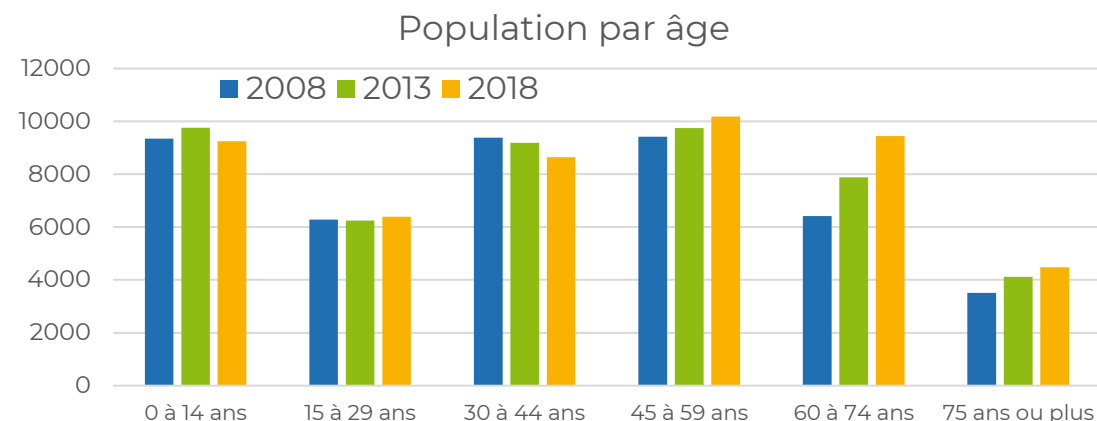
- **Un net déficit des 30-44 ans qui se poursuit :**

- 2018-2013 :- 548 personnes
- 2013-2008 :- 196 personnes

- **Un solde trompeur pour les 0-14 ans (- 88 pers. entre 2018 et 2013) :**

- 2018-2013 :-504 personnes
- 2013-2008 : +416 personnes

- **Un solde naturel négatif en 2015, 2017, 2018, 2020...**



- 62% des ménages sans enfants
- 51% des habitants vivent en familles

Pays d'Iroise
Communauté

	En 2013	En 2018	
Nb de ménages :	19 264	20 520	+ 1 256 mén. ↗ + 6,5%
Nb de personnes :	46 260	47 673	+ 1 413 pers. ↗ + 3,1%

Ménages d'une personne : 30%

Couples sans enfants : 32%



En 2013 :
2 410 ↗ + 16,4%
+ 395 pers.

En 2018 :
2 805

En 2018 PIC :
14% des ménages
6% des habitants



En 2013 : ↗ + 11,2%
2 990 + 336 pers.

En 2018 :
3 326

En 2018 PIC :
16% des ménages
7% des habitants



En 2013 : ↗ + 8,1%
6 043 + 487 mén.

En 2018 : ↗ + 8,1%
6 530

En 2018 PIC : + 991 pers.
32% des ménages
28% des habitants

Couples avec enfant(s) : 30%

Adulte avec enfant(s) : 7%



En 2013 :
6 292 ↘ - 1,3%
- 80 mén.

En 2018 : ↘ - 2,5%
6 212 - 616 pers.

En 2018 PIC :
30% des ménages
51% des habitants



En 2013 : ↗ + 17%
1 236 + 215 mén.

En 2018 : ↗ + 19%
1 451 + 584 pers.

En 2018 PIC :
7% des ménages
8% des habitants

- En synthèse

- **Les tendances confirmées :**

- Une forte croissance démographique (nombre d'habitants et nombre de ménages) à l'origine d'un besoin en logement
- Renforcement du poids du solde migratoire dans la période récente
- Place prépondérante des communes périurbaines dans la croissance totale
- Importance des pôles urbains dans l'accueil des populations

- **Les points de vigilance :**

- L'importance du solde migratoire est également la conséquence d'un solde naturel devenu récemment négatif
- L'accentuation du vieillissement de la population,
- La diminution de la taille des ménages en lien avec le vieillissement (ménages d'1 à 2 personnes) et ses conséquences en termes d'habitat (typologies, adaptation...)

- ➡ Entre 2018 et 2013, + 251 ménages accueillis en moyenne chaque année mais seulement 283 personnes supplémentaires...
- ➡ Entre 2018 et 2008, + 271 ménages accueillis en moyenne chaque année mais seulement 392 personnes supplémentaires...

- La population

- **Temps 2 : Réflexion**

A partir de votre connaissance, usage et pratique du territoire, nous vous invitons à caractériser les dynamiques démographiques en cours.

Votre contribution / réflexion peut porter sur :

- La diversité des situations familiales, générationnelles, socioéconomiques (emploi et ressources), étapes du cycle de vie, etc.
- Sur les habitant(e)s d'aujourd'hui et de demain



En groupes de 6 à 8 personnes



15 min de réflexion

+ 2 min de restitution



1 support à compléter

- **Question 1 :**

Selon vous, quelles sont les principales évolutions démographiques du territoire depuis 10 à 15 ans, à prendre en compte ?

Quelles pourraient être les conséquences en termes d'accueil et de maintien des populations sur le territoire (âge, types de ménages...) ?

Quelles priorités pour ce volet dans le PLUi-H ?

■ Atelier 1 : Population, Habitat & Formes Urbaines

Question 1. POPULATION

(A l'issue des ateliers, l'ensemble des contributions ont été consignées par thème)

Selon vous, quelles sont les principales évolutions démographiques du territoire depuis 10 à 15 ans ? **(Les constats)**

1. Le vieillissement de la population

- Le maintien de la population locale sur place conduisant à son vieillissement
- L'arrivée de populations plus âgées, soit après une revente ailleurs, soit encore plus tard, à la retraite par exemple
- L'évolution de résidences secondaires en résidences principales renforçant la présence de populations plus âgées sur le territoire

2. Une mixité intergénérationnelle difficile à maintenir

- Des emplois éloignés du territoire pour les jeunes diplômés
- Une moindre présence des jeunes ménages en début de parcours résidentiel
- Une arrivée de ménages plus aisés, plus âgés et donc avec des enfants plus âgés
- Une offre scolaire à pérenniser dans certaines communes

3. L'évolution des comportements liés à l'emploi et à l'activité

- Le développement du télétravail est à anticiper, le contexte sanitaire ayant montré l'attractivité du territoire
- Les mouvements pendulaires et le renforcement des fortes difficultés de circulation

Quelles seraient les conséquences en termes d'accueil et de maintien des populations sur le territoire (âge, types de ménages...) ? **(Les enjeux repérés)**

1. Répondre aux problématiques des seniors

- Maintenir les services et les équipements de proximité pour faciliter le maintien à domicile dans toutes les communes
- Enjeux forts liés à l'offre de santé : favoriser l'accès aux soins entre les communes, privilégier la solidarité intercommunale à la concurrence entre communes
- Adapter et sécuriser les logements et l'environnement / l'espace public

2. Favoriser l'accueil des jeunes ménages

- Développer une offre d'habitat répondant à leurs attentes et à leurs contraintes (typologies, statuts d'occupation, formes urbaines, coûts, localisation, etc.)
- Renforcer l'attractivité pour les jeunes (services, équipements...)

3. Accompagner l'évolution des comportements et des mobilités

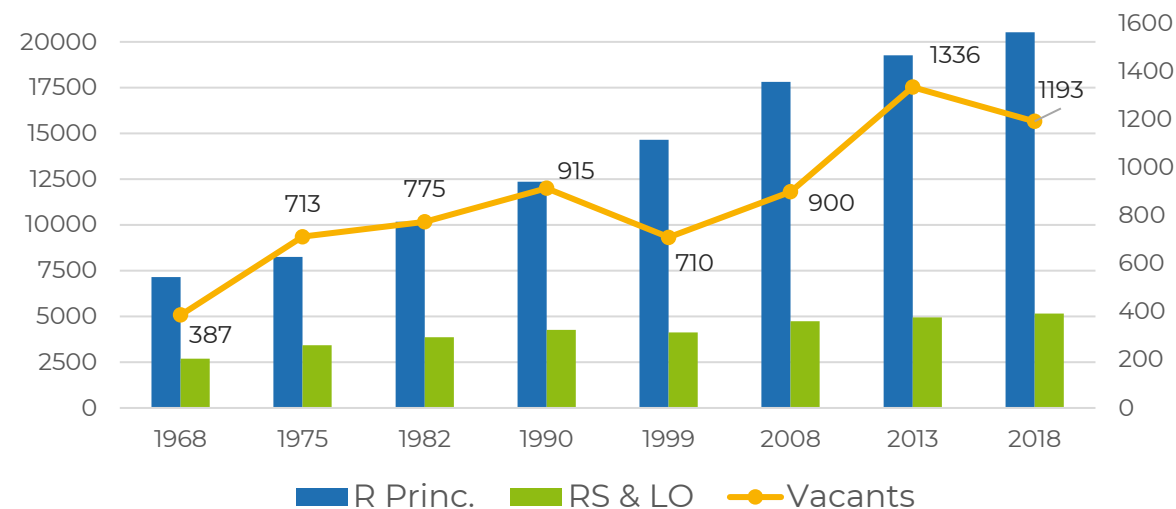
- Développer et faciliter les mobilités dans leurs diversités (mobilités douces, modes de transports...)
- « Rapprocher les emplois »
- Adapter les logements aux nouvelles technologies pour anticiper les « nouvelles attractivités »



2. L'HABITAT

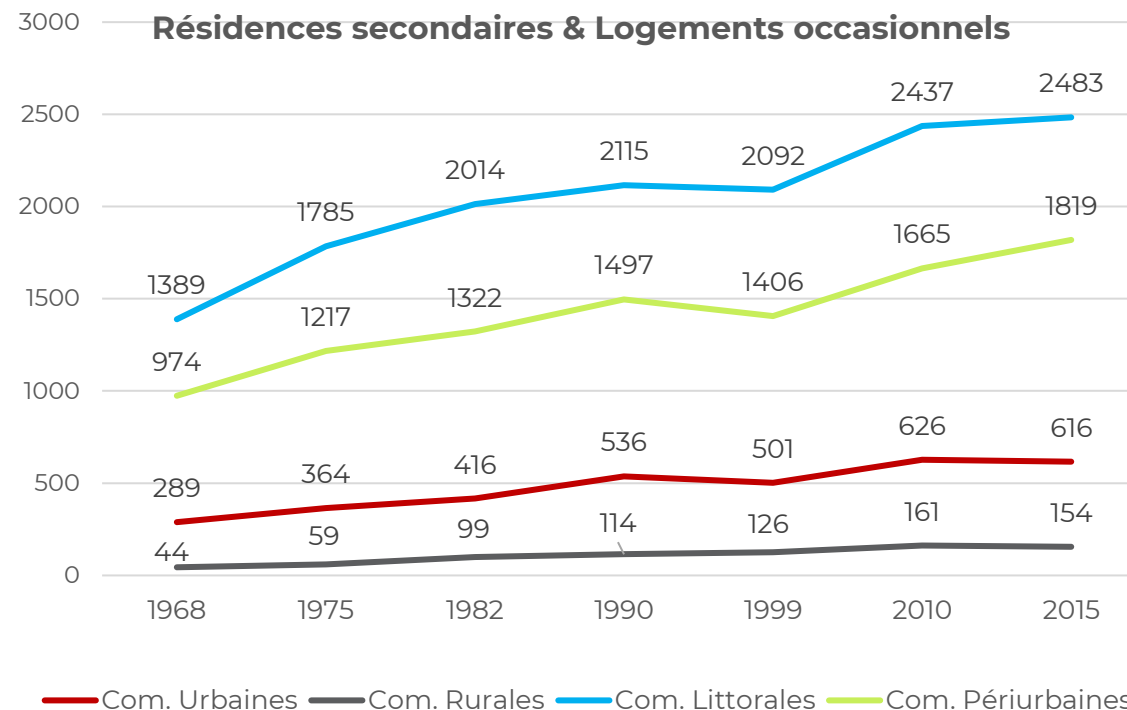
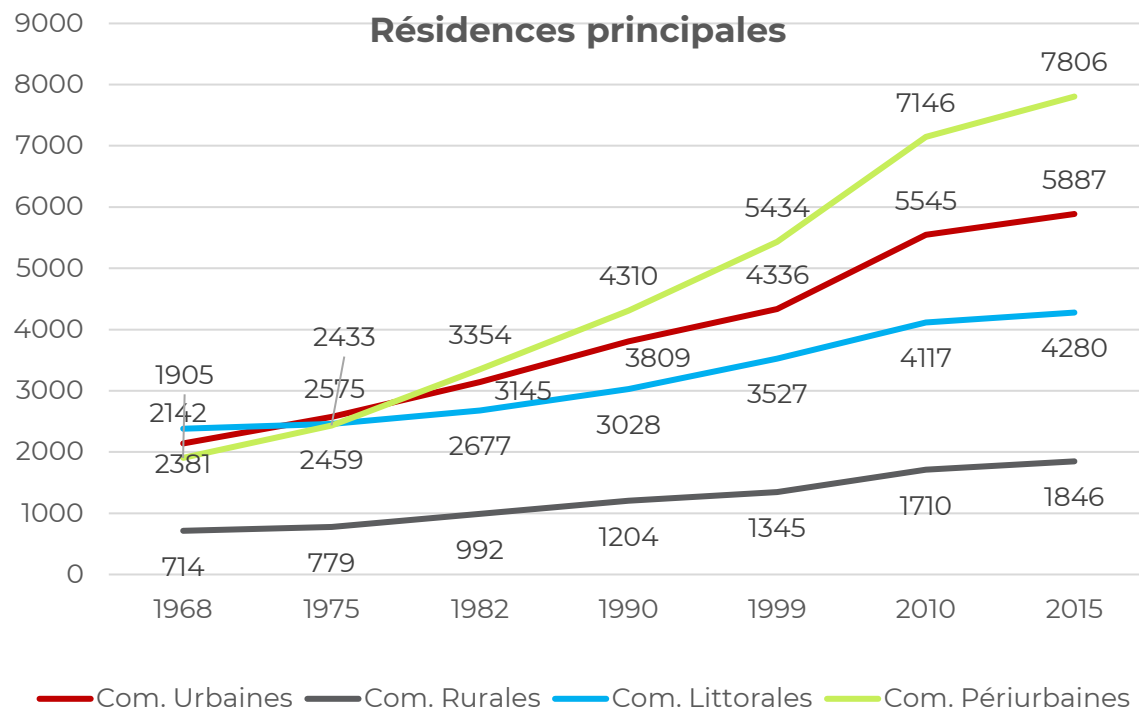
- Une progression du parc de logements
- **Une croissance des résidences principales (RP)**
 - Plus de 20 500 RP (76% du parc), +1 236 RP (+6,6%)
 - ➡ en progression (75,4% des logements en 2013 et 76,4% en 2018)
- **Une croissance des résidences secondaires (RS)**
 - 5 162 RS (19% du parc), +215 RS (+4,2%) la moitié localisée dans les communes littorales
 - ➡ léger tassement (19,4% des logements en 2013 et 19,2% en 2018)
- **Une baisse de la vacance**
 - Près de 1 200 logements vacants (4% du parc de logements), -143 logements (-11%)
 - ➡ diminution : 5,2% des logements en 2013 et 4,4% en 2018

Parc de logements



R Princ. : Résidences principales
 RS & LO : Résidences secondaires et logements occasionnels

- Une progression du parc de logements



Données issues du diagnostic 2010-2015 mais la situation en 2018 est quasi-identique compte tenu de l'inertie du parc de logements

- Un parc de logements dominé par les **grands logements**

- Moins d'un logement sur 4 de 1 à 3 pièces**

- 15% des résidences principales (RP) de 1 à 3 pièces
- 10% des résidences principales individuelles de 1 à 3 pièces
- 70% des résidences principales d'au moins 5 pièces

- Les évolutions récentes confirment ces tendances**

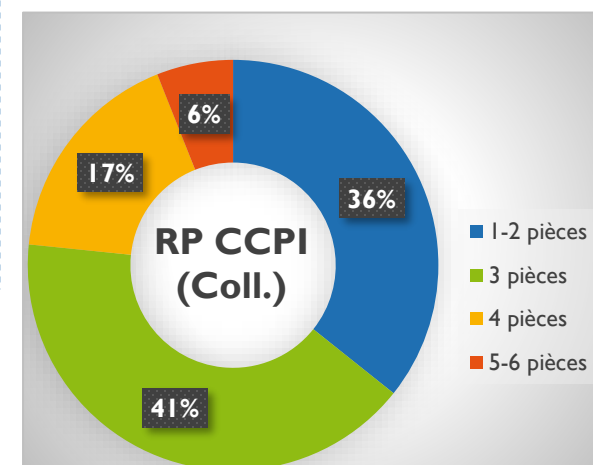
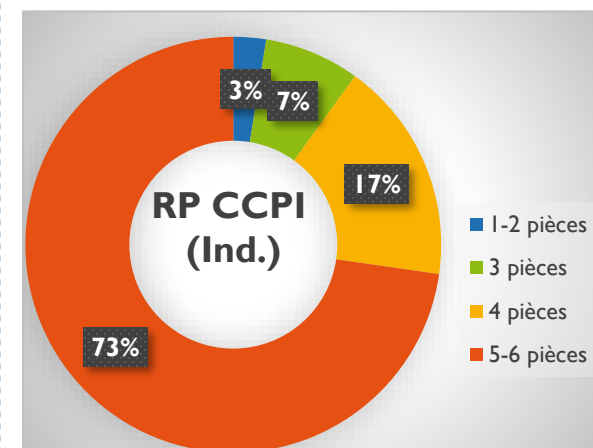
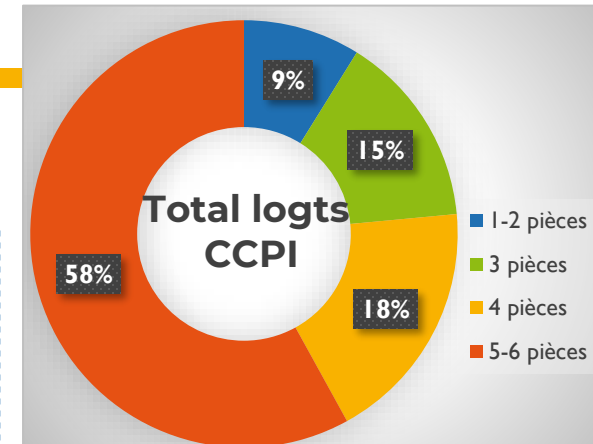
- (+1 263 RP entre 2018-2013 et + 2 708 RP entre 2018-2008)
- 2018-13 : +837 RP 5 pièces et + (66%) ; 2018-08 : +2005 (74%)
- 2018-13 : +220 RP 4 pièces (17%) ; 2018-08 : +493 (18%)
- 2018-13 : +143 RP 3 pièces (11%) ; 2018-08 : +200 (7%)
- 2018-13 : +70 RP 2 pièces (6%) ; 2018-08 : +43 (2%)
- 2018-13 : -6 RP 1 pièces (0%) ; 2018-08 : -33 (-1%)

➔ Le nombre moyen de pièces des RP en 2008, 2013 et 2018 est resté le même : **5,1 pièces**

- (5,3 en maison et 2,9 en collectif)

➔ La part des logements collectifs varie peu :

- 9% en 2008 (2 104) et 9,5% en 2018 (2 554)
- soit +450 logements supplémentaires sur +3 428 au total pour la période



- Une très nette **majorité de propriétaires**

- **82% des résidences principales en propriété**

(constance : 2008 (81,2%) -2013 (81,5%) -2018 (81,5%))

- Un peu moins à Saint-Renan (72%)
- 83% de la croissance des RP entre 2018-2013 est le fait de propriétaires ; 84% entre 2018-2008

- **Des évolutions à prendre en compte à moyen terme concernant des cessions de maisons**

- 34% des maisons en propriété appartiennent à des plus de 65 ans
- 45% dans les communes littorales

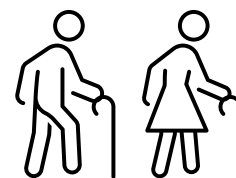
⇒ **1 530 maisons occupées par leurs propriétaires âgé(e)s de 80 ans et plus**

- **Des statuts d'occupation variant selon l'étape du parcours résidentiel. Part de propriétaires chez les moins de 40 ans :**

- 52% dans les communes urbaines
- 63% dans Pays d'Iroise Communauté

- **Des statuts d'occupation variant selon l'étape du parcours résidentiel. Part de locataires chez les moins de 40 ans :**

- 48% dans les communes urbaines (37% privés et 11% Hlm)
- 32% dans les communes périurbaines (23% privés et 9% Hlm)
- 25% dans Pays d'Iroise Communauté (17% privés et 8% Hlm)



RP (maisons) Propriétaires (2010-2015)	Nb de RP « maison » en propriété	% des propriétaires de maisons	% de RP en « maison »
65-79 ans	3 870	24%	21%
80 ans et +	1 531	10%	8%
65 ans et plus	5 401	34%	30%

Données issues du diagnostic 2019 mais la situation actuelle est quasi-identique compte tenu de l'inertie du parc de logements

■ Un rôle **d'accueil du parc locatif...** pour les ménages mobiles

■ **Un ménage sur 10 habite la CCPI depuis moins de 2 ans :**

- Peu de différence selon les communes : \approx 8% à 11% même si l'accueil est plus important dans les communes urbaines et périurbaines
- Environ 2 000 ménages sont concernés en 2018
- 42% sont propriétaires ou accédants

➔ **1 emménagé très récent sur 2 était locataire (en 2015) :** 41% loc. privés et 9% loc. Hlm

■ **Un ménage sur 6 habite la CCPI depuis 2 à 4 ans :**

- L'accueil est plus important dans les communes urbaines et périurbaines
- Environ 3 300 ménages concernés
- 59% sont propriétaires ou accédants

➔ **4 emménagés récents sur 10 sont locataires (en 2015) :** 27% loc. privés; 10% loc. Hlm; 3% autres et gratuits

➔ 53% des emménagés depuis moins de 4 ans sont propriétaires, donc 47% ont un autre statut

➔ 63% des emménagés depuis moins de 10 ans sont propriétaires, donc 37% ont un autre statut

➔ Un enjeu important d'accueil des jeunes ménages

➔ Un rôle d'accueil important du parc locatif

- Une reprise de la construction après 2014

- **320 logements annuels commencés en moyenne depuis 2007**

- 410 logements annuels entre 2007 et 2012
- 180 logements annuels entre 2013-2016
- 340 logements annuels entre 2017 et 2019

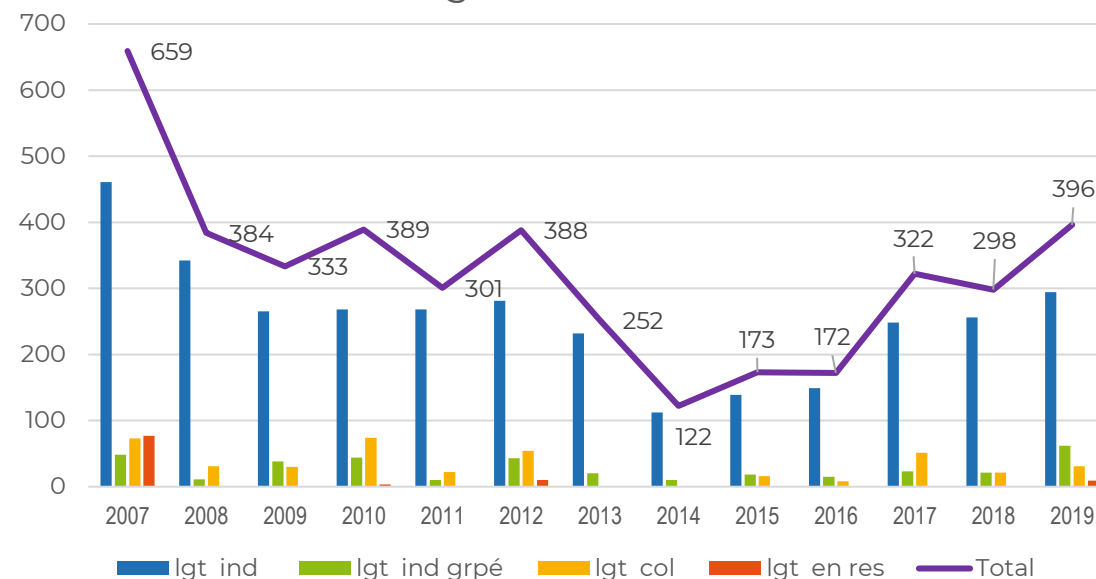
- **Dominés par l'individuel à 88% (255 ind. purs et 28 ind. groupés en moyenne annuelle)**

- **314 + 32** maisons annuelles entre 2007 et 2012 (84% du total)
- **204 + 24** maisons annuelles entre 2013 et 2019 (92% du total)

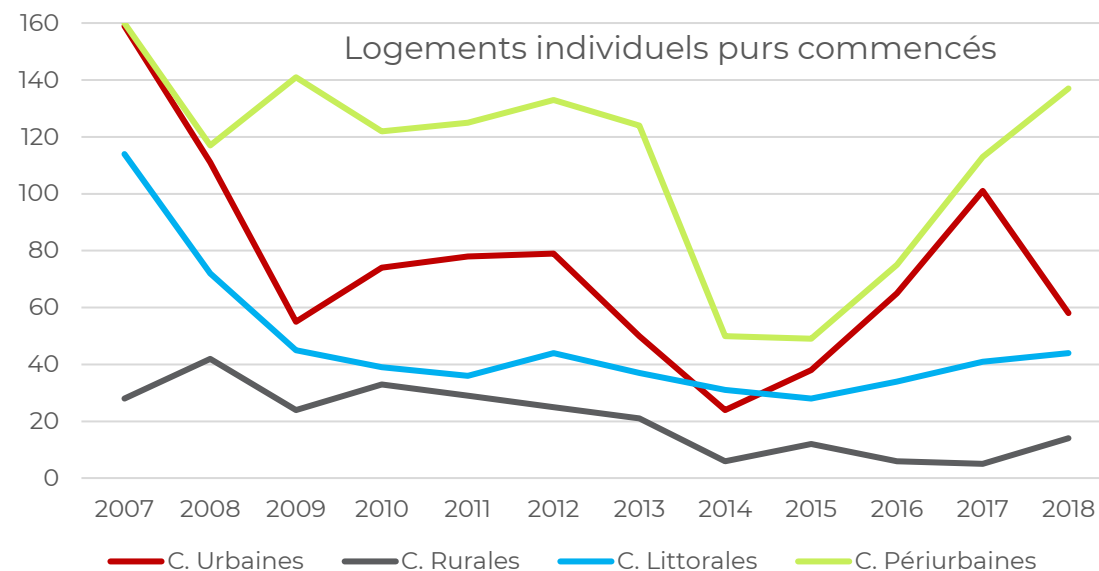
- **32 logements collectifs annuels commencés en moyenne depuis 2007**

- 47 logements annuels entre 2007 et 2012 (11% du total)
- 18 logements annuels entre 2013 et 2018 (7% du total)

Logements commencés

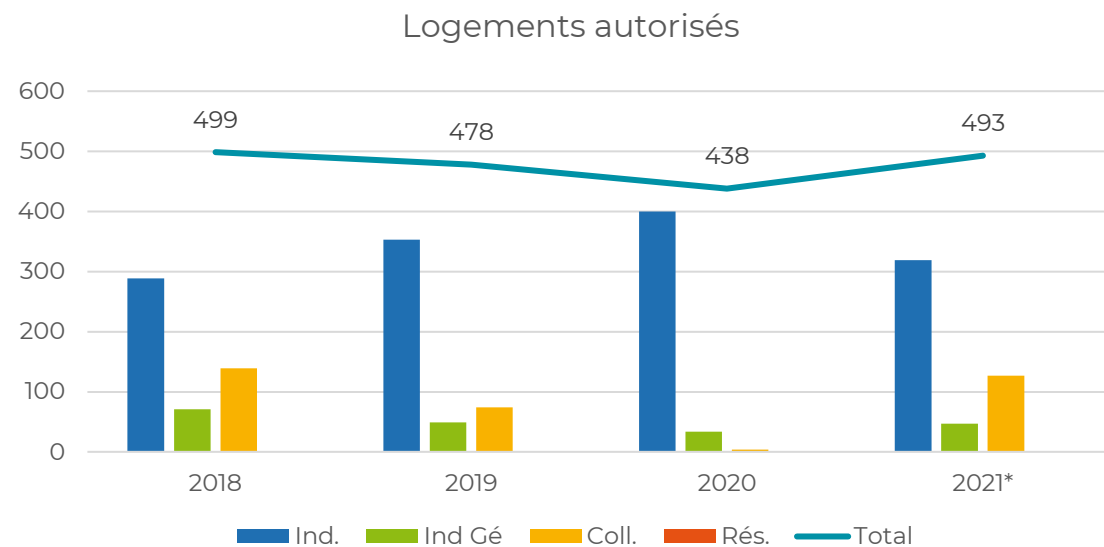


Logements individuels purs commencés

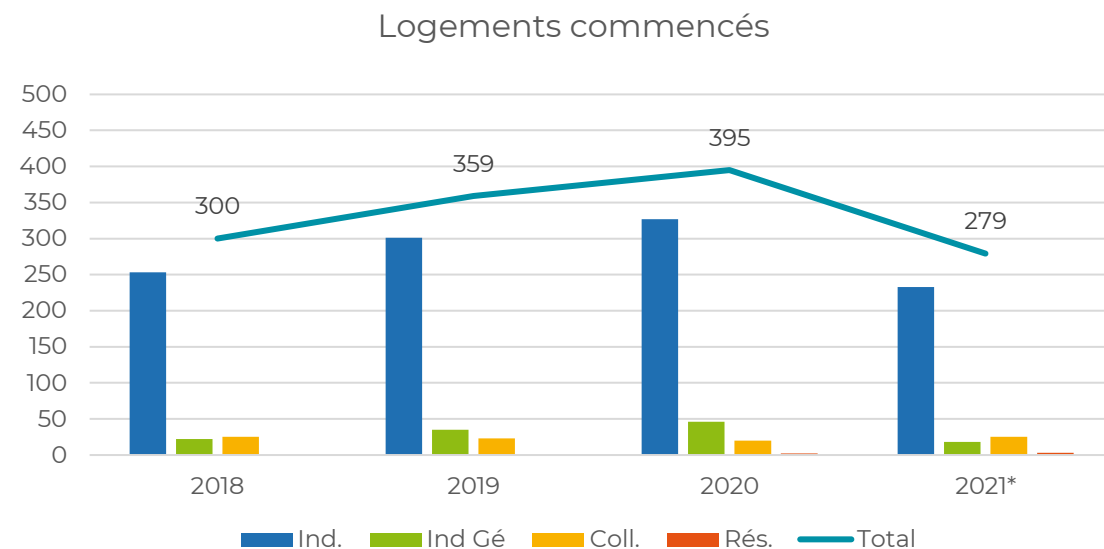


Données en dates réelles (dites « structurelles »)
Sit@del2

- Les évolutions récentes : 2018-2021
- **Entre 440 et 500 logements annuels autorisés ces dernières années :**
 - Pour rappel : 389 logements autorisés en 2017
 - Total 2018-2021* : 1 908 logements autorisés
 - Moyenne annuelle 2018-2021* : 477 logements autorisés
- ► **Une reprise du collectif :**
 - 344 appartements autorisés sur cette période
 - 86 appartements en moyenne annuelle (4 autorisés en 2020)
 - 127 appartements autorisés sur les 9 premiers mois de 2021 (60% dans les 2 pôles)
- **Entre 300 et 500 logements annuels commencés ces dernières années :**
 - Pour rappel : 322 logements commencés en 2017
 - Total 2018-2021* : 1 333 logements commencés
 - Moyenne annuelle 2018-2021* : 333 logements commencés

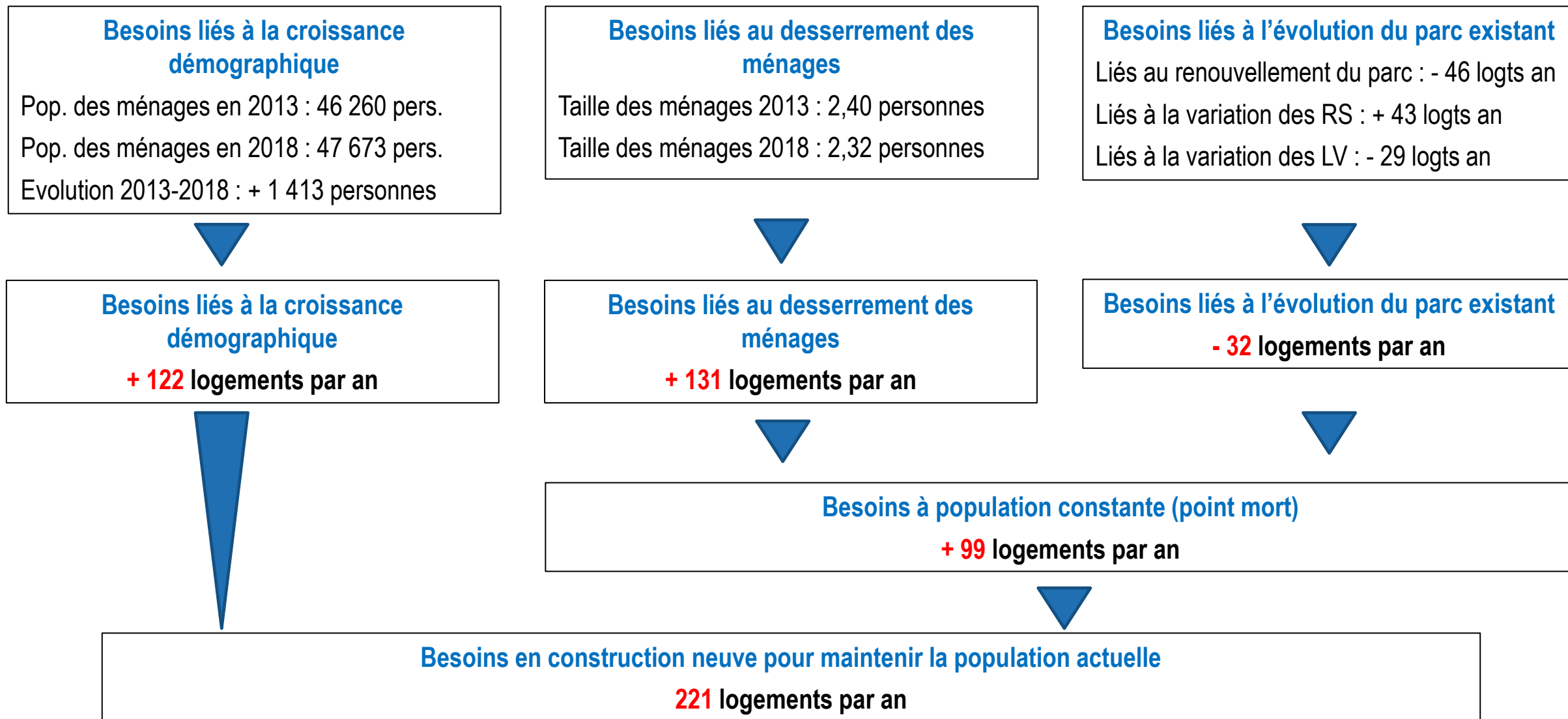


*2021 : 9 mois. Janvier à septembre

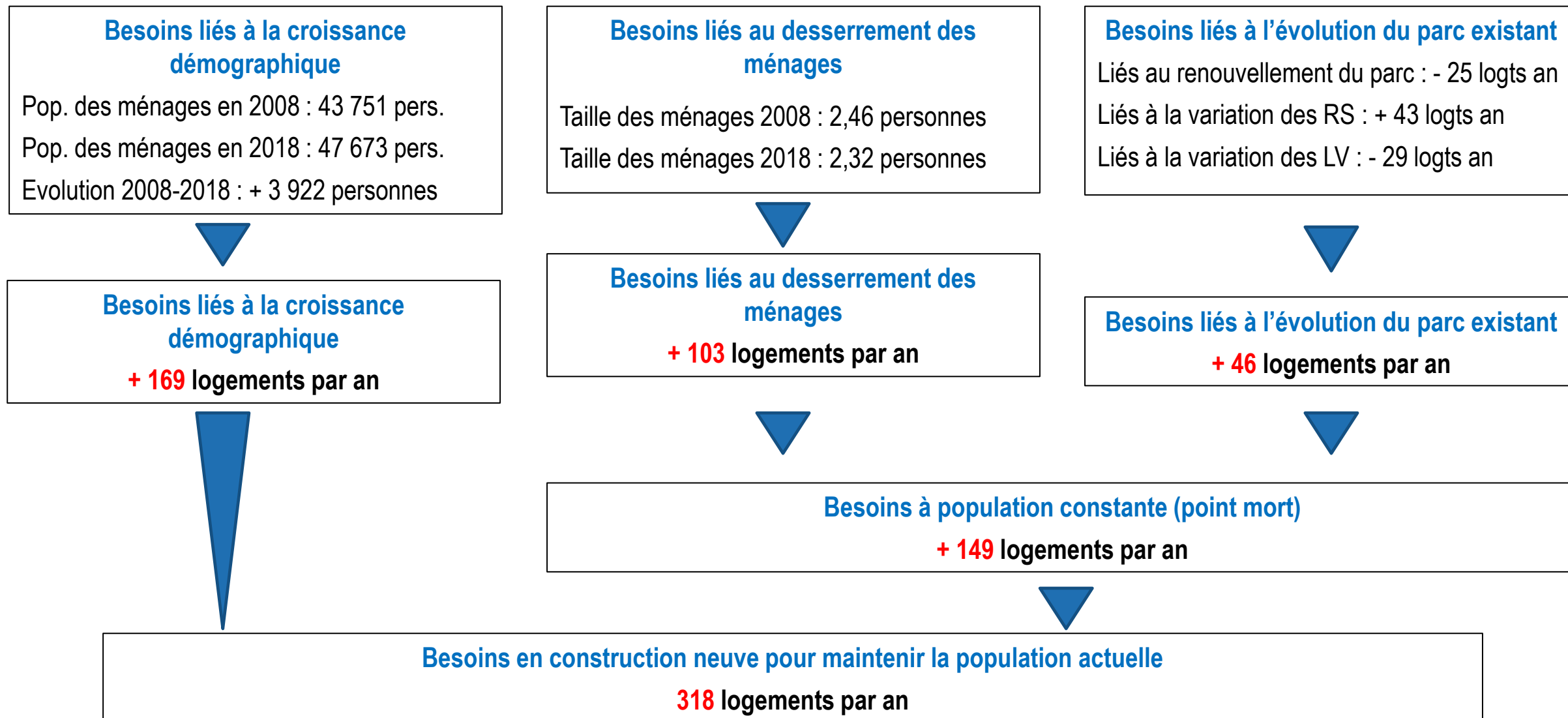


Données en dates de prise en compte (dites « conjoncturelles »)
Sit@del 2

■ La synthèse des besoins en logements entre 2013 et 2018 - « Point mort »



■ La synthèse des besoins en logements entre 2008 et 2018 - « Point mort »



- En synthèse

- **Les tendances confirmées :**

- L'importance de la maison individuelle de 4 à 5 pièces, qui se renforce sur la période récente : 75% des nouvelles résidences principales ont 5 pièces ou + (2018-2008)
- L'importance de la propriété occupante qui se renforce sur la période récente
- Une reprise récente depuis 2016 de la construction de logements

- **Les tendances à confirmer :**

- La reprise de cette construction de logements à court et moyen termes
- La diversification de l'offre de logements (augmentation de la part du collectif, diversité des statuts d'occupation, typologie des logements)
- La programmation de logements locatifs sociaux

- **Les points de vigilance :**

- ***Rappel*** : 37% des moins de 40 ans ne sont pas propriétaires sur la CCPI (48% dans les communes urbaines) et si 53% des emménagés depuis moins de 4 ans sont propriétaires... 47% ont un autre statut d'occupation de leur logement d'où ***l'importance de maintenir et développer l'offre locative***
- Les logements actuels répondent principalement à un type de ménage : les couples biactifs avec enfant(s) en accession à la propriété. Quid par ex. des ménages avec un seul adulte ? Avec un seul revenu ?
- Comment adapter l'offre d'habitat à l'évolution des parcours résidentiels : vieillissement, décohabitation juvénile, accueil de jeunes actifs, primo-accession, « accident » dans les parcours de vie, etc. ?
- Comment adapter l'offre d'habitat à l'évolution des modes de vie (économique, sociétal...) : télétravail, temps partiels et/ou aménagé, mobilités, saisonnalité de certains emplois, etc. ?
- Plus de 1 500 maisons individuelles occupées par leur propriétaires âgés de 80 ans ou plus

- L'habitat

- **Temps 2 : Réflexion**

A partir de votre connaissance, usage et pratique du territoire, nous vous invitons à caractériser les dynamiques d'habitat en cours.

Votre contribution / réflexion peut porter sur :

- La diversité des situations résidentielles : location, accession, construction, réhabilitation, accès au logement, maintien...
- Sur les situations d'aujourd'hui et de demain



En groupes de 6 à 8 personnes



**15 min de réflexion
+ 2 min de restitution**



1 support à compléter

- **Question 2 :**

Selon vous, quelles sont les principales évolutions du parc de logements du territoire depuis 10 à 15 ans, à prendre en compte ?

Quelles pourraient être les conséquences en termes d'accueil et de maintien des populations sur le territoire (taille, type de logements...) ?

Existe-t-il des besoins non satisfaits ? Existe-t-il une offre inadaptée ?

■ Atelier 1 : Population, Habitat & Formes Urbaines

Question 2. HABITAT

(A l'issue des ateliers, l'ensemble des contributions ont été consignées par thème)

Selon vous, quelles sont les principales évolutions du parc de logements du territoire depuis 10 à 15 ans ? **(Les constats)**

1. Le fort développement des lotissements

- Une très forte production de logements individuels (grandes typologies)
- Une forte consommation foncière
- Une relative « uniformité » des nouvelles formes urbaines
- Une forte tension et un réel déficit sur l'habitat locatif (social ou privé)
- Une offre plus limitée en collectif et en centre bourg

2. Une présence importante des résidences secondaires

- Une attractivité du territoire conduisant au renchérissement des coûts pour l'ensemble des logements (résidences secondaires et principales)
- Une concurrence des locations saisonnières, même en lotissement, réduisant d'autant l'offre locative sur le territoire

3. Une difficulté à accompagner certains parcours résidentiels

- L'insuffisance de l'offre locative, privée / sociale, pénalise les ménages disposant de ressources moins élevées (jeunes actifs, temps partiel, personnes seules (avec ou sans enfants), retraité(e) aux faibles ressources, saisonniers, etc.)
- Le renchérissement de l'accèsion à la propriété (acquisition & construction) exclut certaines populations
- La pénurie de petits logements et de logements abordables ne facilitent pas les mobilités résidentielles sur le territoire

Quelles seraient les conséquences en termes d'accueil et de maintien des populations sur le territoire (taille, type de logements...) ? **(Les enjeux repérés)**

1. Répondre à la diversité des besoins en logements

- Créer des logements adaptés aux seniors et adapter les logements existants au vieillissement
- Développer l'offre locative sociale
- Développer les nouvelles formes d'habitat (habitat partagé, intergénérationnel, etc.)
- Promouvoir les petits collectifs afin d'optimiser les opportunités foncière en centre bourg et répondre à certains besoins (jeunes, seniors, saisonniers...)
- Maintenir la capacité d'accueil des populations sur le territoire aux différentes étapes du cycle de vie (et donc continuer à produire des logements)
- Répondre aux besoins spécifiques : violences conjugales, saisonniers...

2. Favoriser l'accueil des jeunes ménages

- Développer l'offre locative sociale et privée (petits et grands logements)
- Favoriser la primo-accession à la propriété
- Maîtriser l'offre et le coût du foncier (réserves, préemption, etc.)
- Diversifier les typologies de logements
- Développer une offre à coût abordable

3. Un enjeu de « ré-intervention » et d'adaptation du parc de logements

- Remobiliser les anciens bâtiments agricoles (activités et habitat)
- Restructurer des grands logements pour répondre à des nouveaux besoins
- Réhabiliter le parc existant pour répondre aux nouvelles attentes / réglementation thermique
- Réduire la consommation foncière



3. LES FORMES URBAINES

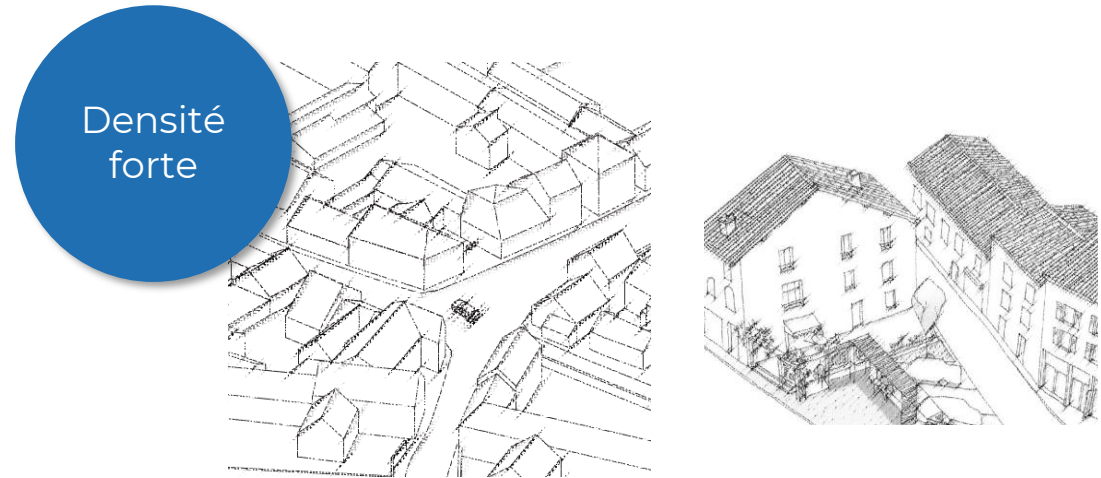
- La morphologie urbaine

- Le centre-ville de Saint-Renan

Principale ville du Pays d'Iroise, **son empreinte urbaine est forte**. Elle comprend à la fois le cœur historique, le bâti ancien, des pavillons des années 50 mais aussi les zones d'extensions urbaines tertiaires et commerciales.

Le cœur ancien est doté d'un **patrimoine riche** : maisons à colombage, bâti en pierre de qualité et constructions réalisées au fil du temps avec une certaine mixité (maisons individuelles, immeubles collectifs).

Les constructions sont principalement à **l'alignement, en pignon mitoyen et d'une hauteur de R+2+Combles**.

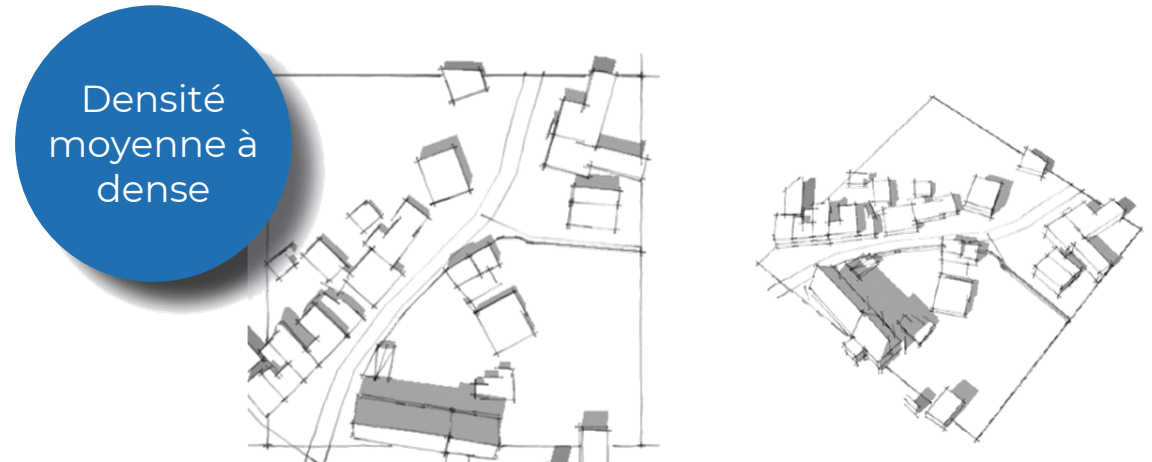


Exemple Place du marché

- La morphologie urbaine

- Les centre-bourgs

Les cœurs de bourgs sont **tous organisés autour d'une église et d'une mairie**, où les constructions sont **implantées majoritairement à l'alignement, en continu et en mitoyenneté** et présentent une hauteur comprise entre **R+1+Combles** et **R+2+Combles**. Quelques constructions en léger retrait créent parfois des espaces de respiration.

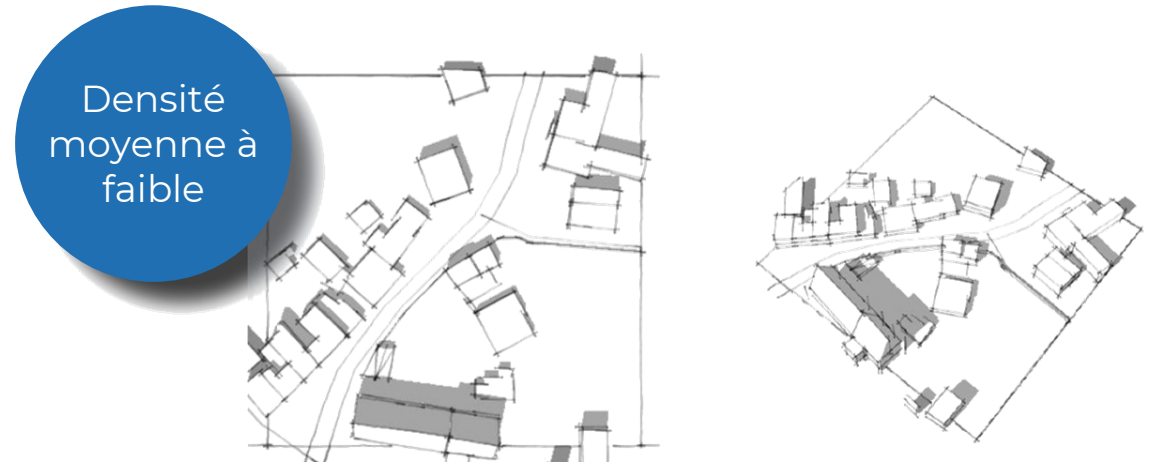


Exemple rue Henri Provostic (Ploudalmézeau)

- La morphologie urbaine

- Les villages

Soit sous forme de **villages-rues**, s'étirant le long des axes, ou soit la forme de **villages-groupés** ou **structuré en étoile** autour d'un espace public, les villages présentent le plus souvent une **grande mixité des constructions** (tissu peu homogène et typologies architecturales variées).



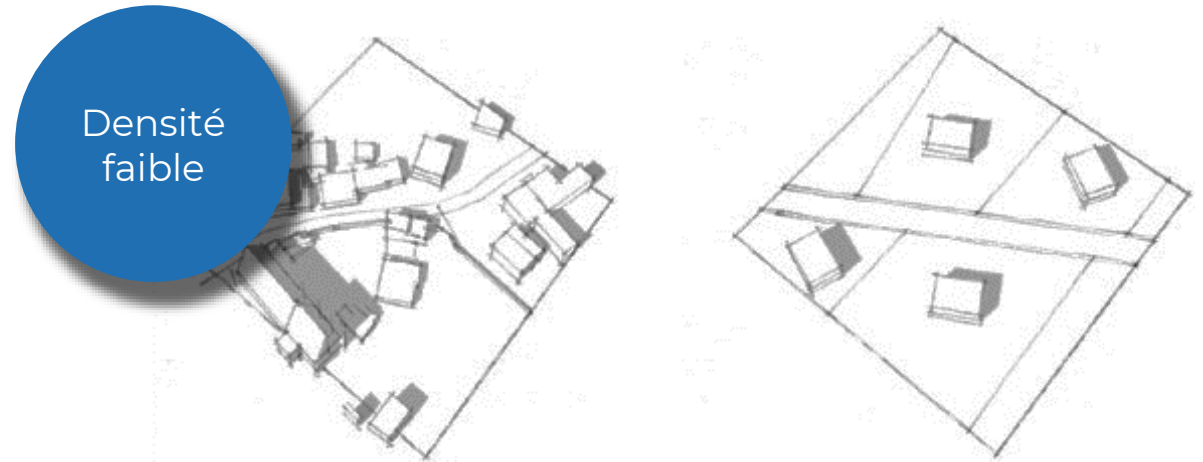
Exemple du village de Trézien (Plouarzel)

- La morphologie urbaine

- Les hameaux ou écarts

Souvent hérités de l'activité agricole, ils se caractérisent par **plusieurs unités d'habitation le long des routes et des chemins ruraux**. A l'habitat traditionnel y est associé habitations plus récentes et bâtiments d'exploitation agricole composant **une typologie urbaine composite**.

Les parcelles sont plus **larges** et le plus souvent en **lanière**.



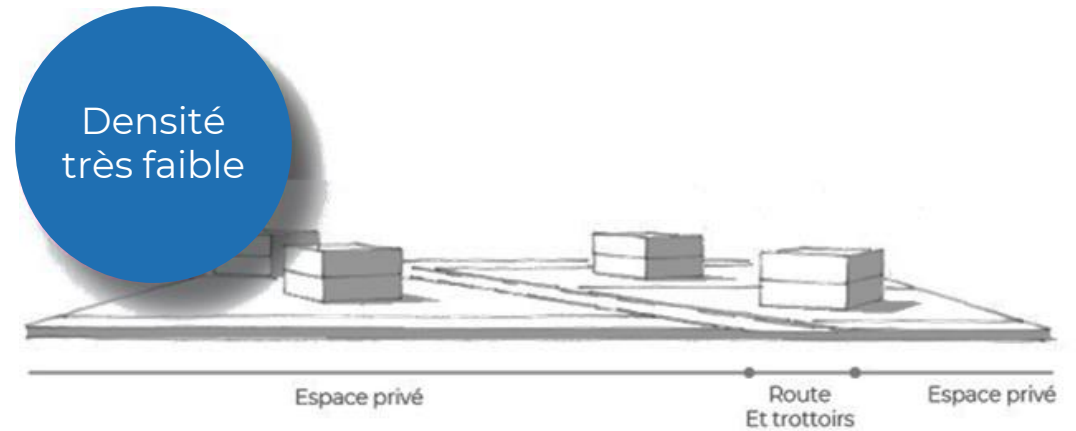
Exemple du hameau de Larret (Porspoder)

- La morphologie urbaine

- L'habitat diffus ou isolés

Souvent hérités de l'activité agricole, ils se caractérisent par **plusieurs unités d'habitation le long des routes et des chemins ruraux**. A l'habitat traditionnel y est associé habitations plus récentes et bâtiments d'exploitation agricole composant **une typologie urbaine composite**.

Les parcelles sont plus **larges** et le plus souvent en **lanière**.



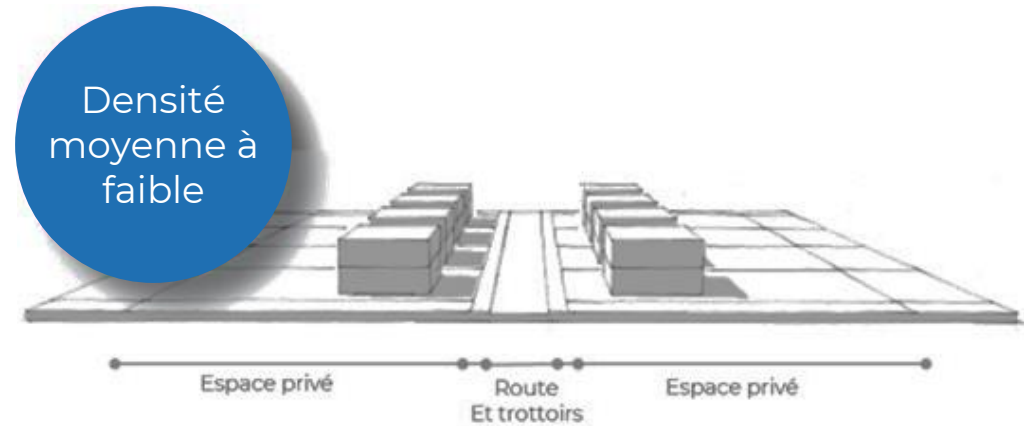
Exemple à Mazou (Porspoder)

- La morphologie urbaine

- Les extensions pavillonnaires ou lotissements

Généralement apparus au gré des opportunités foncières, ces extensions se situent en **périphérie** du centre-ville ou des centres-bourgs. Ce tissu urbain se caractérise par son **irrégularité**.

Les parcelles sont généralement **rectangulaires et compacte** avec **des constructions implantées au centre de la parcelle, en retrait de la voie** (souvent égale à 5 mètres).



Exemple à Milizac

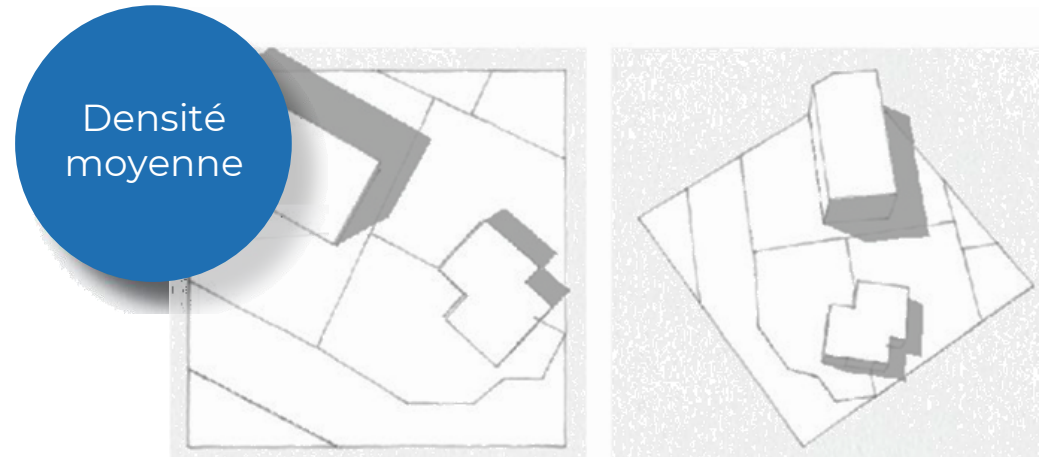
- La morphologie urbaine

- Les zones d'activités et d'équipements

Ces espaces sont généralement situés **en périphérie des communes**. Les bâtiments disposent souvent de couleurs agressives et contrastées avec le paysage environnant.

Les zones d'activités restent majoritairement **fermées sur elles-mêmes** par un système de clôture.

Les espaces publics présentent un potentiel d'accompagnement paysager mais restent très peu exploités.



Exemple de la zone d'activités de Toul an Ibil (Plougonvelin)

■ Vers de nouvelles formes urbaines : pourquoi ?

■ La réponse à des besoins nouveaux :

■ Une habitation individuelle isolée avec jardin (souhait de 87% des français)

■ Mais située à moins d'1 km :

■ Des services et commerces du quotidien (épicerie, école, pharmacie, médecin...)

■ Des espaces verts

■ ... à moins de 10 km :

■ Des services et structures de la mobilité et des loisirs (gare, centre commercial, piscine, cinéma, café-restaurants, artisans...)

■ ... dans un rayon de 60 km :

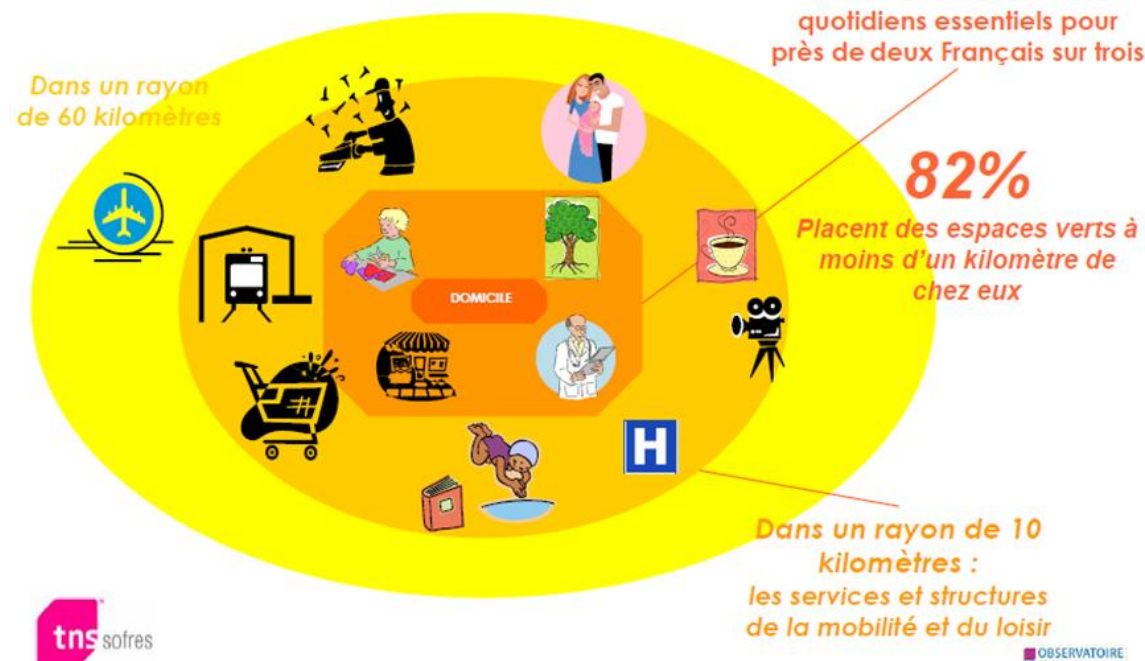
■ D'un aéroport

(Source : observatoire de la ville / tns sofres)

L'essentiel à portée de main

Imaginons que vous avez le choix d'installer et d'organiser un certain nombre de services et de structures autour de chez vous. Pour chacun des éléments suivants, pouvez-vous me dire si vous les placeriez :

Dans un rayon de 60 kilomètres



tns sofres

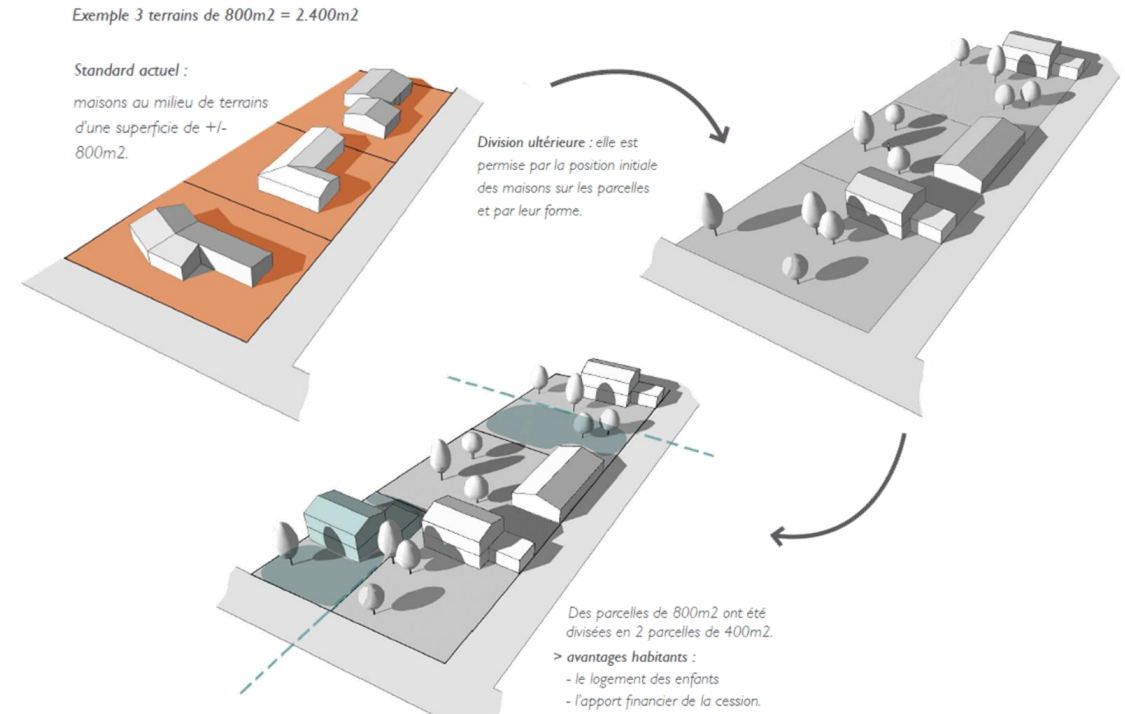
OBSERVATOIRE
DE LA VILLE

- Vers de nouvelles formes urbaines : densité réelle, densité perçue
- Perception négative de la densité
 - Hauteur / bâtiments élevés
 - Promiscuité / « densité humaine »
 - Environnement bétonné
 - Insécurité
- Perception positive de la densité
 - Accessibilité
 - Proximité des services
 - Mixité sociale et fonctionnelle
 - Lien social renforcé
 - Déplacements plus courts / à pied / à vélo



- Vers de nouvelles formes urbaines : quel enjeu ?

- Proposer des formes urbaines qualitatives adaptées à chaque contexte
 - En travaillant la **qualité** du projet,
 - En analysant le **contexte** du projet,
 - En questionnant le **traitement des façades, de la vue, de la composition architecturale, de l'espace public,**
 - En imaginant et **anticipant** leur évolution



- Les formes urbaines



En groupes de 6 à 8 personnes

- **Temps 2 : Réflexion**

A partir de votre connaissance, usage et pratique du territoire, nous vous invitons à caractériser l'environnement bâti et le cadre de vie du territoire.



15 min de réflexion

+ 2 min de restitution



1 support à compléter

- **Question 3 :**

Selon vous, comment qualifier l'environnement bâti et le cadre de vie ?

Quelles sont les atouts du territoire ? Ce qui fonctionne, ce qu'il faudrait encourager ?

Quelles sont les fragilités du territoire ? Ce qui ne fonctionne pas, ce qu'il faudrait empêcher ?

■ Atelier 1 : Population, Habitat & Formes Urbaines

Question 3. FORMES URBAINES

(A l'issue des ateliers, l'ensemble des contributions ont été consignées par thème)

Selon vous, comment qualifier l'environnement bâti et le cadre de vie ?	Quelles sont les atouts du territoire ? Ce qui fonctionne, ce qu'il faudrait encourager ?
<p>1. Un cadre de vie très agréable</p> <ul style="list-style-type: none"> . Très belle région . Bonne articulation terre-mer <p>2. Qui bénéficie de la proximité de la métropole brestoise</p>	<p>1. Des prix de foncier encore accessibles</p> <ul style="list-style-type: none"> . Attractivité de la CCPI en termes de construction neuve . Importance de pouvoir garder une liberté de choix (taille des lots, architecture) pour assurer une mixité de population (être attentifs aux besoins des primo-accédants) <p>2. Forte attractivité résidentielle et touristique, liée à l'identité du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> . Qualité / cachet du patrimoine bâti à préserver <p>3. Des formes urbaines plus denses à rechercher pour répondre au défi du zéro artificialisation nette</p> <ul style="list-style-type: none"> . Encourager le développement de l'habitat collectif en le sectorisant . Inventer de nouvelles formes urbaines

■ Atelier 1 : Population, Habitat & Formes Urbaines

Question 3. FORMES URBAINES

(A l'issue des ateliers, l'ensemble des contributions ont été consignées par thème)

Quelles sont les fragilités du territoire ? Ce qui ne fonctionne pas, ce qu'il faudrait empêcher ?

1. Une évolution des paysages urbains à maîtriser

- . Travailler l'aspect paysager des lotissements pour éviter qu'ils soient tous trop uniformes
- . Préserver la qualité architecturale (par exemple : toit double pente ardoise à imposer dans certains secteurs patrimoniaux) mais sans toutefois être trop strict (cf. intervention de l'ABF)
- . Eviter que la densification se fasse au détriment des espaces de 'nature en ville'
- . Proposer des formes d'habitat collectif qui répondent au souhait de la population (plutôt en recherche de pavillonnaire)
- . Maintenir du lien social en évitant que chacun s'enferme dans son lotissement

2. Des déplacements de plus en plus compliqués

- . Hausse générale du trafic, et des déplacements pendulaires (domicile-travail)
- . Nécessité d'avoir un véhicule personnel pour se déplacer
- . Agir pour regrouper les services en les centralisant pour éviter les multi-déplacements (et limiter les dépenses énergétiques)
- . Traiter la question des déplacements doux dans les nouvelles opérations

3. Une ressource en eau fragile à préserver

- . Augmentation de la population et des logements = Augmentation des besoins
- . Intégrer la question de l'eau pluviale dans les projets (par exemple : toits plats non adaptés à la pluviométrie locale)



4. SYNTHÈSE DES ÉCHANGES ET PREMIERS ENJEUX

- Synthèse



Ensemble

- **Temps 3 :**

Les enjeux pour demain



15 min de réflexion



1 support à compléter

- **Question 4 :**

Selon vous, quels sont les constats en termes de population, d'habitat et de formes urbaines les plus importants et auxquels le PLUi-H devrait prioritairement répondre ?

- Temps d'échange



■ Population

A l'issue des ateliers, l'ensemble des contributions ont été consignées par thème

Selon vous, quels sont les constats démographiques les plus importants et auxquels le PLUi-H devrait prioritairement répondre ?

1. Répondre aux enjeux du vieillissement (4 occurrences)

- . En termes de services et d'équipements de proximité
- . En termes d'adaptation des logements existants et de propositions d'offre alternative d'habitat
- . En termes d'offre de soins et d'accompagnement

2. Renforcer la mixité intergénérationnelle sur le territoire (4 occurrences)

- . Favoriser l'accueil des jeunes ménages (maintien des jeunes du territoire / accueil des jeunes venant de l'extérieurs)

3. Maintenir l'attractivité du territoire en facilitant les mobilités (2 occurrences)

- . Les mobilités sont « *la fragilité du territoire* »

■ Habitat

A l'issue des ateliers, l'ensemble des contributions ont été consignées par thème

Selon vous, quels sont les constats en termes d'habitat les plus importants et auxquels le PLUi-H devrait prioritairement répondre ?

1. Diversifier l'offre d'habitat pour mieux accueillir les populations dans leurs diversités tout au long de leur vie (4 occurrences)

- . En termes de statuts d'occupation, de typologies, de formes urbaines, de coûts, de localisation...
- . En termes d'adaptation et d'évolution des logements
- . En termes de consommation foncière, de préservation de la qualité de l'eau
- . En termes de préservation de la qualité architecturale et patrimoniale et du cadre de vie

2. Favoriser l'accueil des jeunes ménages sur le territoire (4 occurrences)

- . Développer une offre d'habitat adaptée à leurs attentes et leurs contraintes

■ Formes Urbaines

A l'issue des ateliers, l'ensemble des contributions ont été consignées par thème

Selon vous, quels sont les constats en termes de formes urbaines les plus importants et auxquels le PLUi-H devrait prioritairement répondre ?

1. Préserver la qualité du cadre de vie (4 occurrences)

- . Veiller à ne pas banaliser les paysages urbains en uniformisant la forme des lotissements
- . Préserver / développer les espaces de 'nature en ville', de plus en plus importants face à la nécessité de densifier l'urbanisation

2. Maintenir une offre urbaine diversifiée et accessible à tous (4 occurrences)

- . Pour permettre l'accueil de tous types de population et assurer ainsi la mixité sociale
- . Pour conserver des prix accessibles aux primo-accédants (jeunes couples)
- . En développant l'habitat collectif sous des formes 'acceptables' pour la population (majoritairement en recherche de logements individuels)

3. Accompagner les mobilités (3 occurrences)

- . Prendre en compte les déplacements dans les opérations (déplacements doux, déplacements motorisés individuels et collectifs)

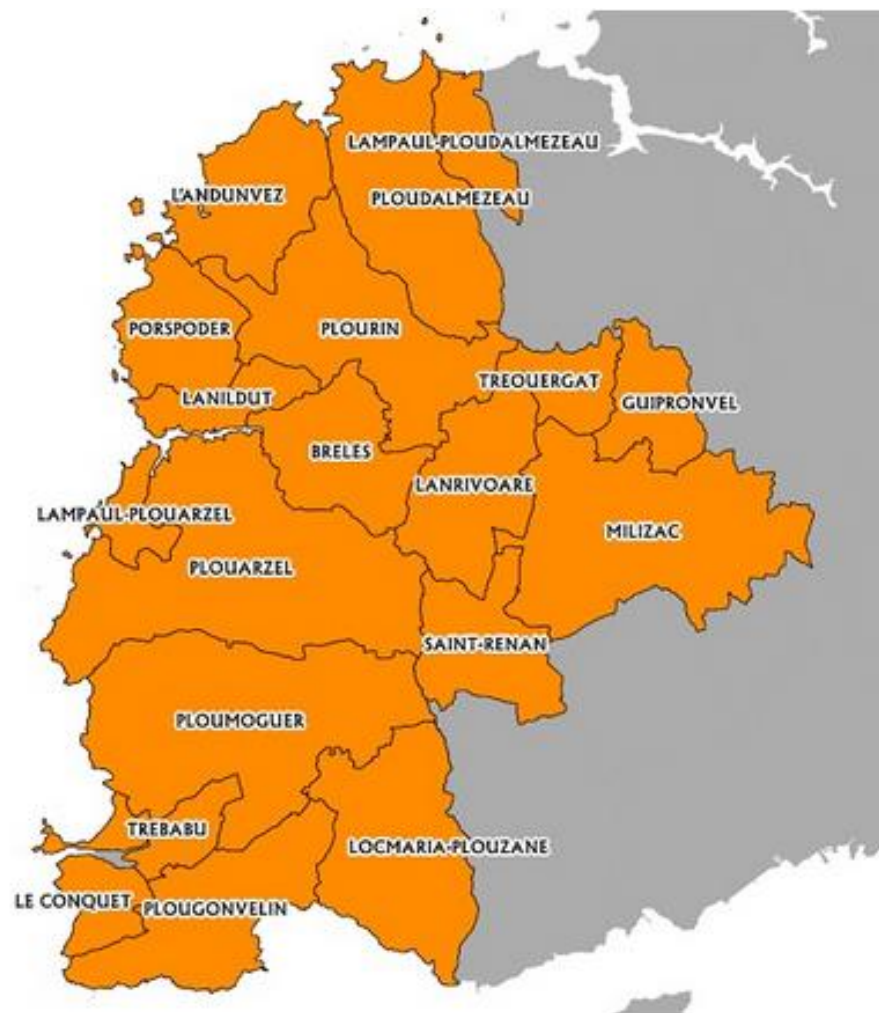


III. LES PROCHAINES ÉTAPES

ECHANGES & PARTAGE



- La consolidation du diagnostic
- **3 ateliers de travail thématiques :**
 - **Population, Habitat et Formes Urbaines**
 - Le 02 décembre 2021 de 10h à 12h
 - Salle Ar Stivell – Place Ar Stivell – MILIZAC-GUIPRONVEL
 - **Environnement, Paysage & Patrimoine**
 - Le 07 décembre 2021 de 10h à 12h
 - Salle Henri Quéffelec – 16 place de l’Eglise - LANILDUT
 - **Economie, Agriculture, Mobilités & Equipements**
 - Le 16 décembre 2021 de 10h à 12h
 - Salle Océane - PLOUMOGUER
- 1 Comité de pilotage
- 1 réunion de présentation aux PPA





MERCI DE VOTRE ATTENTION

