



ELABORATION DU

PLUi-H

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage



PAYS D'IROISE COMMUNAUTÉ

ÉLABORATION TECHNIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



Réunion n°6 | Comité de pilotage
Synthèse de l'état initial de
l'environnement & du diagnostic
territorial | Enjeux

Le 25.01.2022

Document préparatoire au Comité de
pilotage

PRÉAMBULE

- Ce document préparatoire a pour objectif de présenter de manière synthétique **les principaux constats** du territoire.
- Le **Comité de pilotage** aura pour objectif d'en présenter uniquement **les enjeux** et d'en débattre.
- Ce document est basé :
 - Sur l'état initial de l'environnement & le diagnostic territorial réalisés en 2020, actualisés par les données disponibles à ce jour.
 - Sur l'analyse des contributions des élus, partenaires et acteurs du territoire mobilisés lors des 3 ateliers thématiques dédiés au diagnostic territorial.

SOMMAIRE

I.	Rappel de la démarche PLUi-H.....	4
II.	Etat initial de l'environnement & diagnostic territorial Synthèse.....	14
	Introduction	17
	Partie 1 : Etat initial de l'environnement	18
	1. Le patrimoine naturel et la biodiversité	25
	2. Les paysages	37
	3. Le patrimoine bâti	44
	4. Les ressources, risques et nuisances	56
	Partie 2 : Diagnostic territorial	57
	1. La population	64
	2. L'habitat	75
	3. Les formes urbaines	86
	4. L'économie, le commerce et le tourisme	96
	5. L'agriculture	104
	6. Les équipements et la mobilité	117
III.	Les enjeux du territoire (<i>objet du Comité de pilotage</i>).....	137
IV.	Prochaines étapes.....	



I. RAPPEL DE LA DÉMARCHE PLUi-H

UNE DÉMARCHE CONCERTÉE POUR UN PROJET PARTAGÉ



- Pourquoi un PLUi-H ? Aujourd'hui, **plusieurs** documents d'urbanisme en vigueur

- Depuis le 1er janvier 2017, le Pays d'Iroise compte **19 communes dont 1 commune nouvelle**.
- Depuis le 1er mars 2017, la Communauté de Communes a acquis la compétence Planification.

- Les **17 PLU** et les **2 Cartes Communales** continuent de s'appliquer jusqu'à l'approbation du futur PLUi-H
- Le POS devenu caduc depuis le 1er janvier 2016, le **RNU** (Règlement National d'Urbanisme) s'applique sur **1 commune**

- Un document cadre : **Le SCoT du Pays de Brest** (approuvé le 19 décembre 2018, modifié le 19 novembre 2019, dont la révision a été prescrite le 30 avril 2019)

ILE-MOLENE



17 PLU

+



2 CC

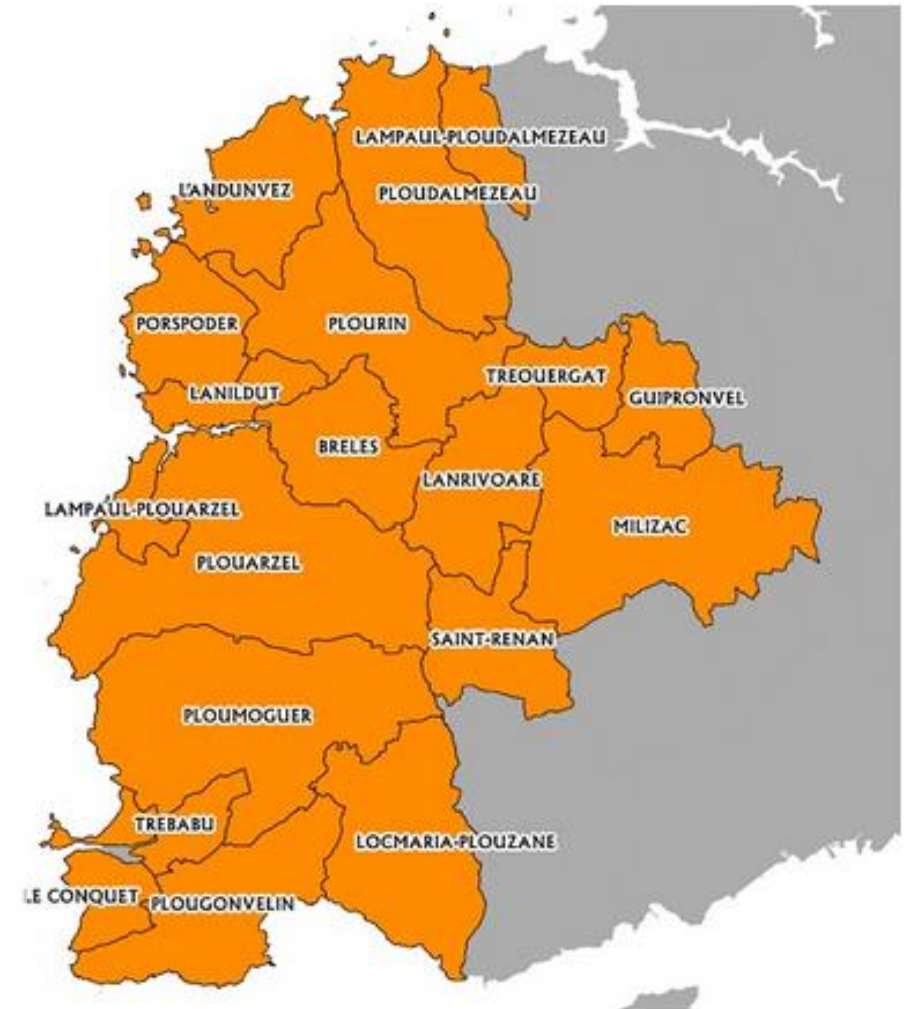
+



1 RNU



1 PLUi-H



- Pourquoi un PLUi-H ? Un document **unique** pour un projet **commun**

Unique ≠ uniforme

- Il tient compte des spécificités de chaque commune, de chaque quartier...

Un outil de projet :

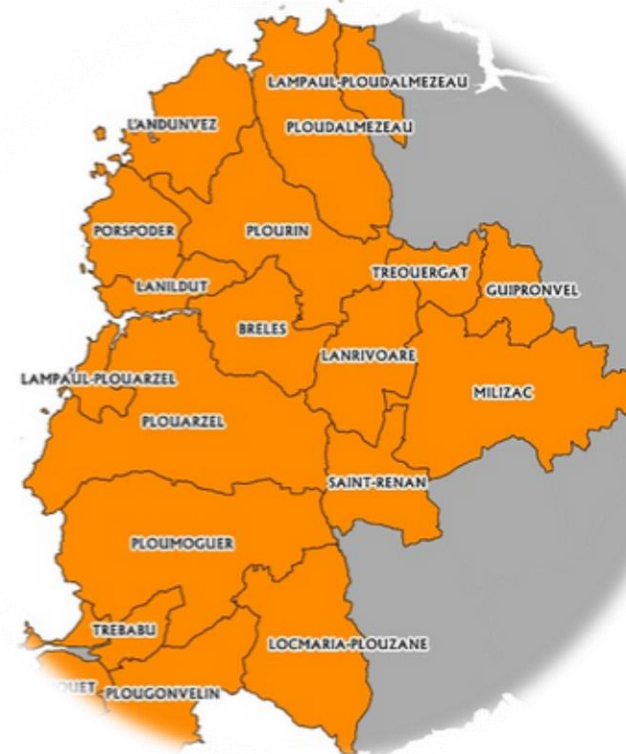
- Le PLUi-H a été prescrit le 20 décembre 2017
- Il dessine les grandes orientations **pour la prochaine décennie** (10-15 ans)
- Il traduit **les choix politiques** des élus en termes d'aménagement du territoire



Cadre de vie & environnement
Préservation et valorisation du patrimoine naturel et bâti



Mobilités et accessibilité
Transports collectifs, déplacements doux



Habitat
Répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements

Ressources
Air, climat, énergie, consommation d'espace



Economie
Activités, emplois, commerces, tourisme...

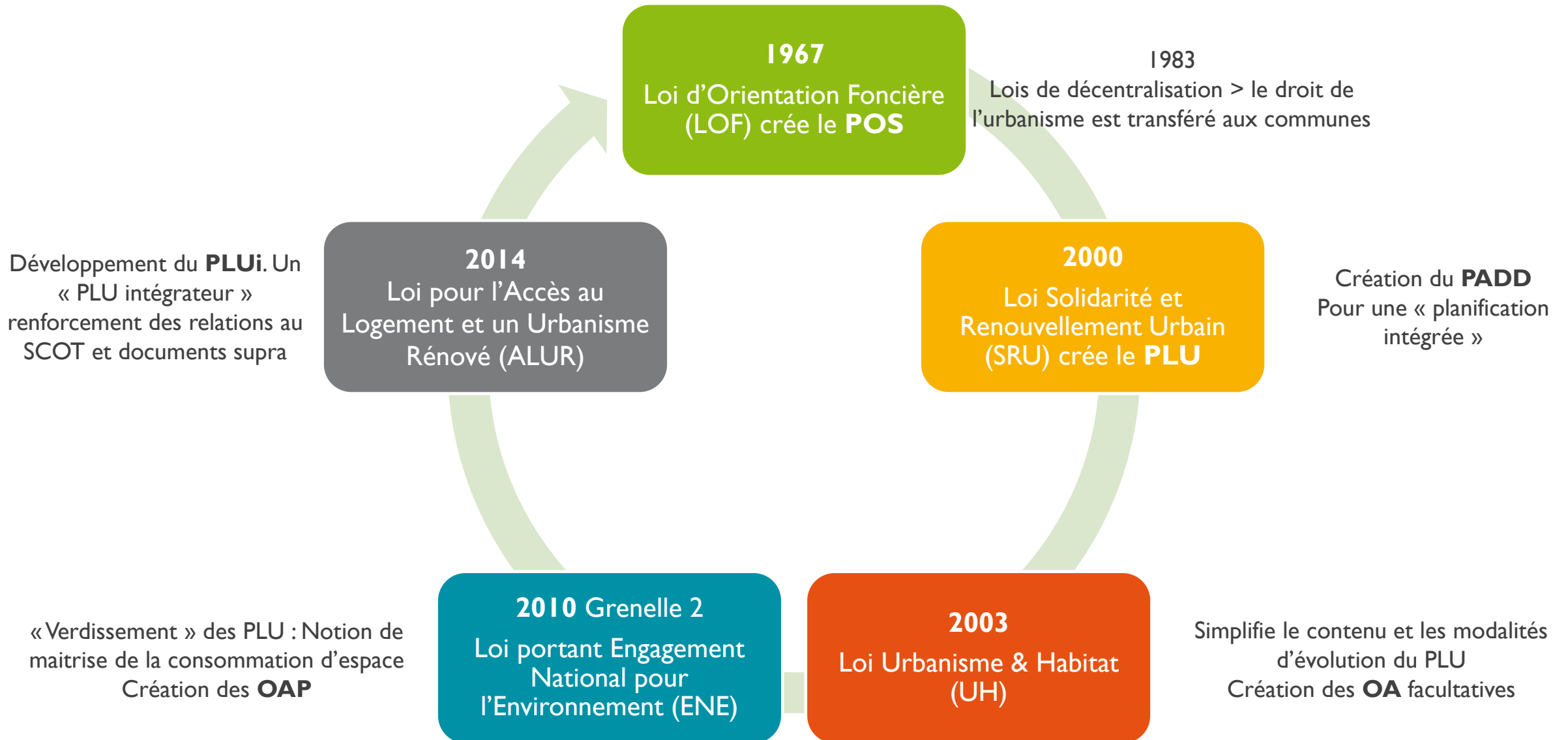
- Pourquoi un PLUi-H ? Un document **unique** pour un projet **commun**

Un outil règlementaire :

- Qui délimite les espaces urbanisés, à urbaniser, agricoles et naturels
- Qui fixe les règles d'utilisation du sol et de constructibilité



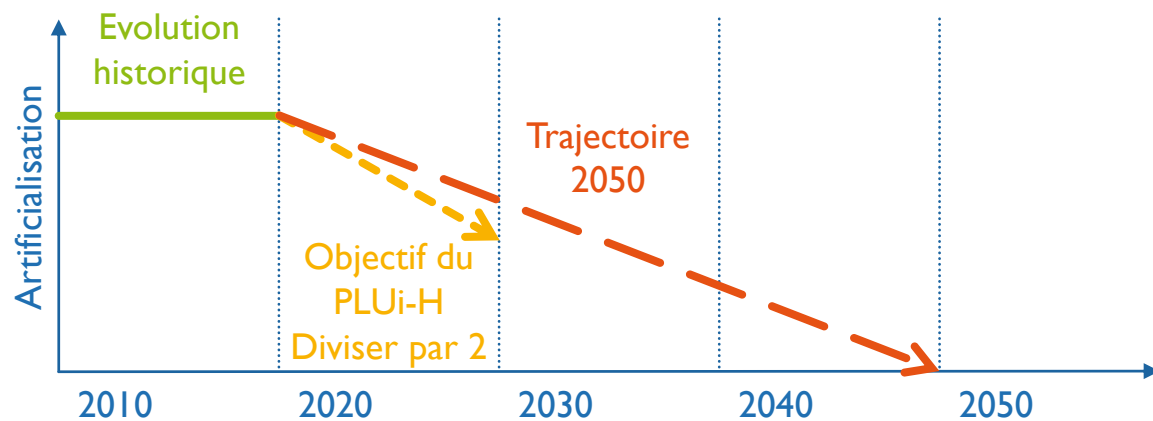
■ Vers un urbanisme de projet...



- ... tenant compte d'un **contexte réglementaire évolutif**

Objectifs de la Loi Climat & Résilience (2021) en planification :

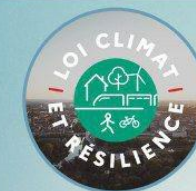
- Atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en 2050
- Dans un 1er temps, **diviser par 2 la consommation d'espace** pour la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021
- Prendre en compte et anticiper les incidences **du recul du trait de côte** sur l'aménagement du littoral



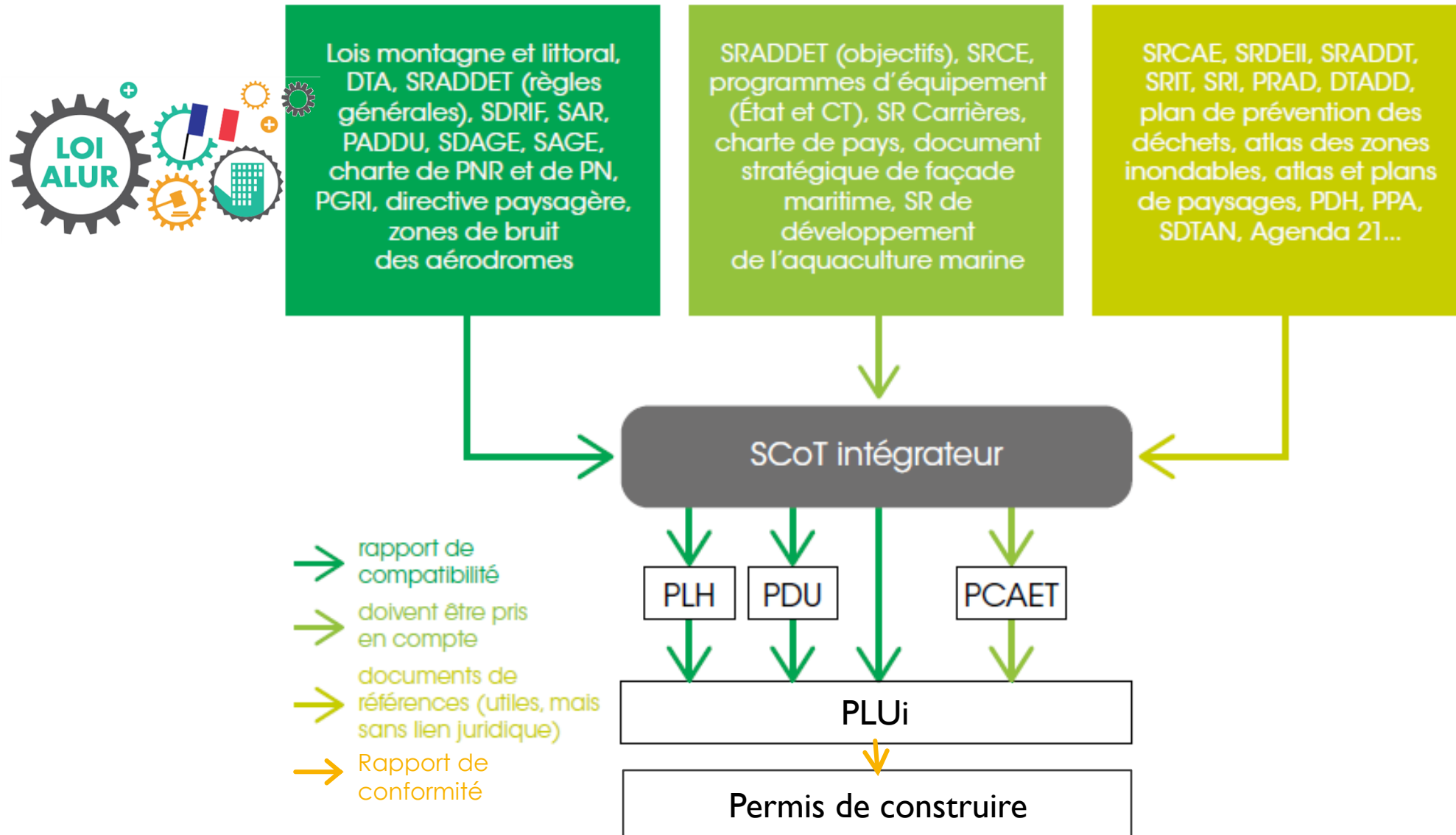
EXAMEN DU TITRE 4 "SE LOGER"
PROJET DE LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

ARTICLE 49 ADOPTÉ

»»» TERRITORIALISER LA LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS, FIXER UNE TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION ET INTERDIRE L'ARTIFICIALISATION TANT QU'IL EXISTE DES ZONES URBANISÉES DISPONIBLES



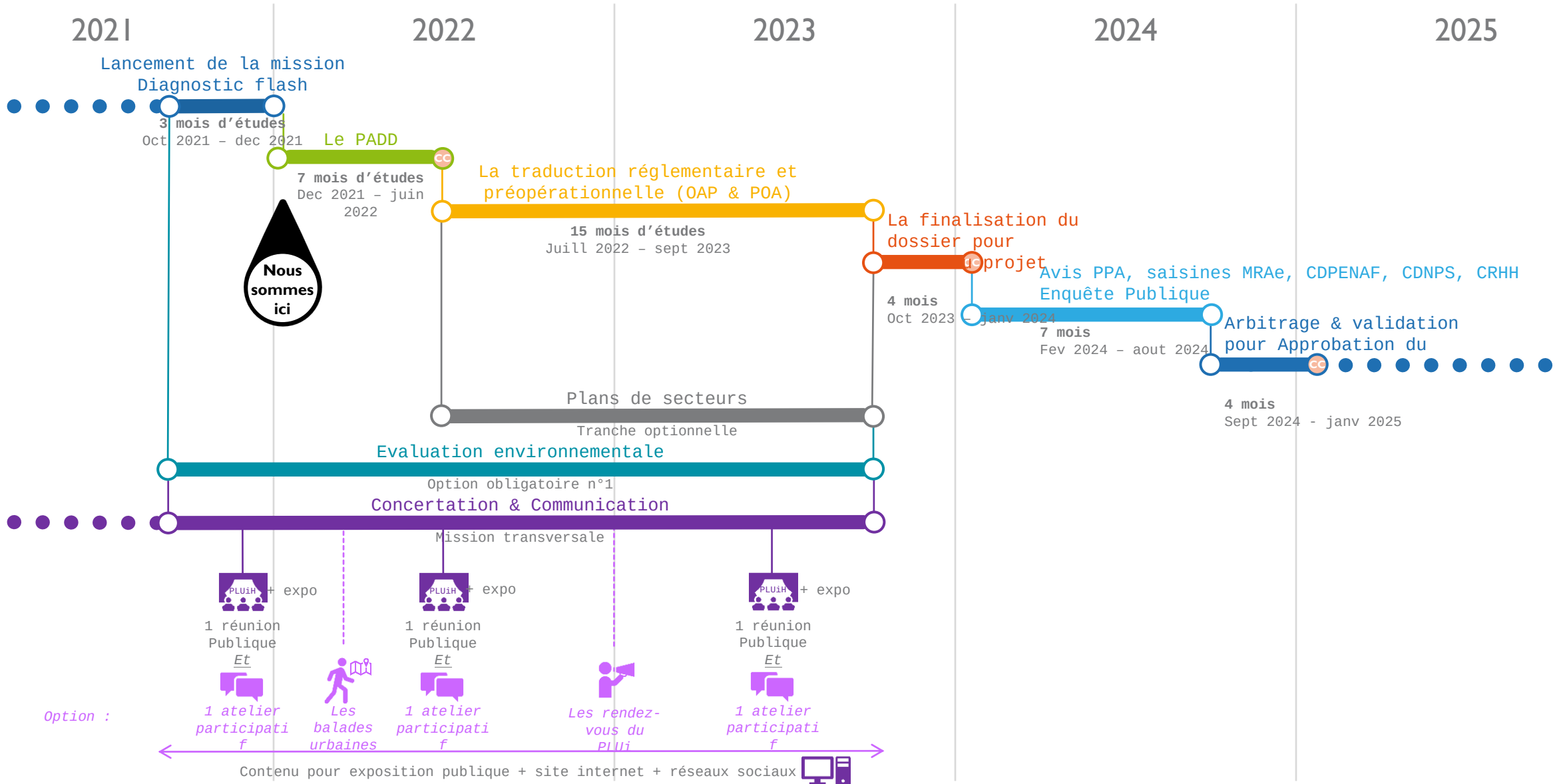
■ La Loi ALUR : le rôle du **SCoT « intégrateur »**, du PLUi au permis de construire



■ Les acteurs du projet



Le calendrier du PLUi



■ Les ateliers thématiques de consolidation du diagnostic déjà réalisés

■ 3 ateliers de travail élus, partenaires & acteurs du territoire :

• Population, Habitat et Formes Urbaines

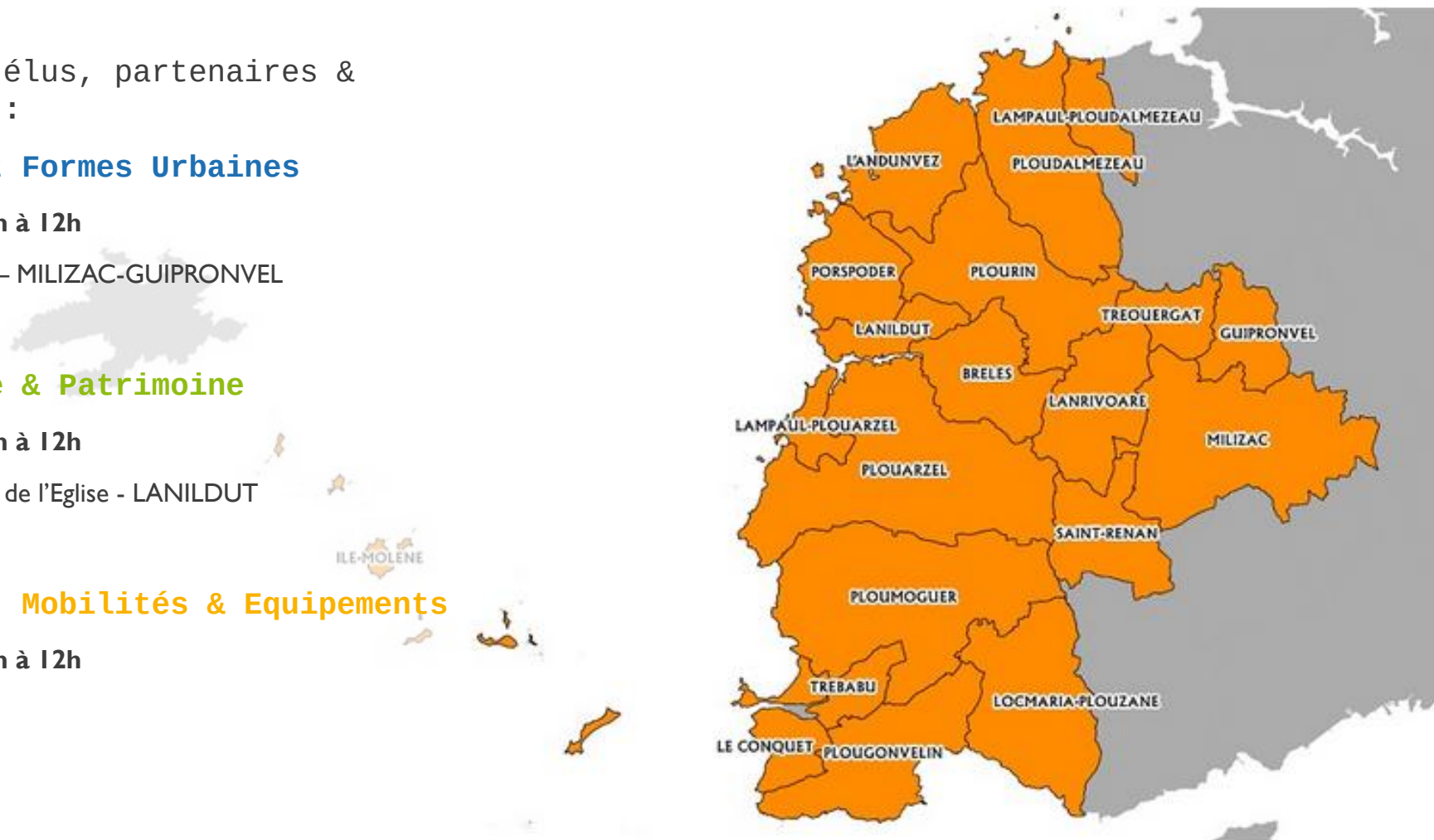
- Le 02 décembre 2021 de 10h à 12h
- Salle Ar Stivell – Place Ar Stivell – MILIZAC-GUIPRONVEL

• 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





II. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

SYNTHÈSE



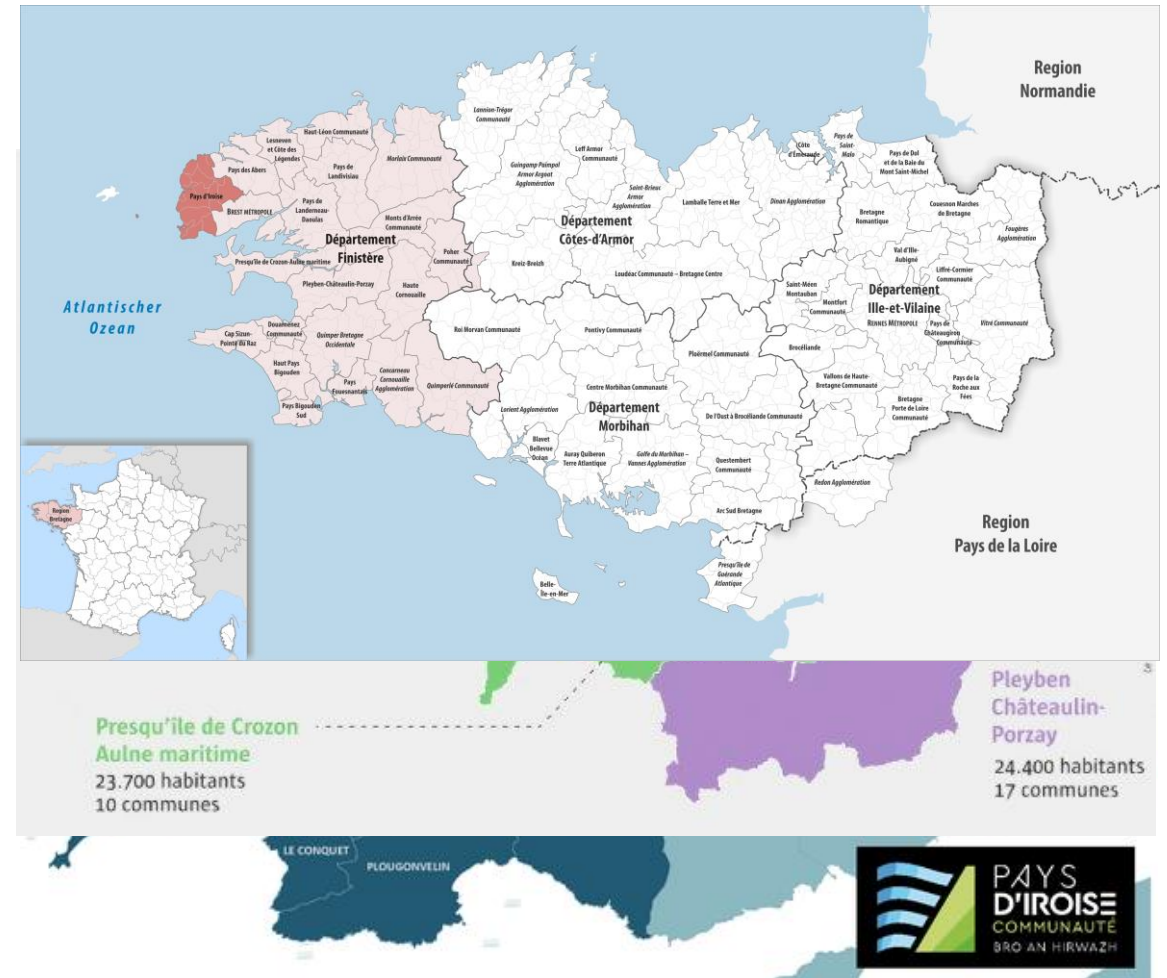


INTRODUCTION

■ La situation de Pays d'Iroise Communauté

Fiche d'identité

- Située au Nord-Ouest du département du Finistère
- Appartient au **Pays de Brest**, couvert par un SCoT, qui rassemble 7 intercommunalités, 103 communes pour 426 000 habitants environ
- Composée de 19 communes dont 1 commune nouvelle
- 48 396 habitants (INSEE 2018)
- 317 km²
- Jusqu'à 12 miles marin en façade atlantique
- 90 km de linéaire côtier
- 2 villes principales : Saint-Renan (8 100 hab.) et Ploudalmézeau (6 300 hab.)
- 2 communes archipels : Le Conquet (2 700 hab.) et l'Ile Molène (140 hab.)
- 14 communes concernées par la Loi Littoral





III. LES ENJEUX DU TERRITOIRE

SYNTHÈSE DES ATELIERS & ENJEUX

- 
- Les enjeux du territoire

Ce chapitre fera l'objet de la présentation en Comité de Pilotage.

■ PATRIMOINE NATUREL / BIODIVERSITE

SYNTHESE DE L'ATELIER

Selon vous, comment qualifier l'évolution des espaces naturels depuis 10 à 15 ans ?

Quelles sont les pressions ou menaces constatées sur les milieux ?

Quels sont les moyens mis en œuvre actuellement pour assurer la qualité de l'environnement ?

1. Des usages et des pratiques à l'origine de perturbations des espaces naturels

- . Espaces de plus en plus ouverts
- . Etalement urbain, surdensification du littoral
- . Gestion globale insuffisante (déviation de l'Ildut)
- . Disparité du bocage sur le territoire et des fauches encore trop importantes

2. ... Mais une prise de conscience déjà engagée et à poursuivre via notamment la Trame Verte et Bleue

- . Maintenir la protection des espaces qualitatifs
- . Programme Breizh Bocage (plantation de haies / création de talus), élagage / fauchage et entretiens plus raisonnés à développer
- . Préservation et balisage des milieux naturels
- . Réappropriation et retour de la faune et la flore
- . Préservation des cours d'eau (entretien ?)
- . Intégration du végétal dans les projets, développement des espaces verts dans les zones denses
- . Amélioration de la lutte contre les espèces (faune et flore) invasives
- . Œuvrer à la bienveillance et la pédagogie
- . Encourager le reboisement, développer l'agroforesterie

■ PATRIMOINE NATUREL / BIODIVERSITE

ENJEUX

- Favoriser la nature en ville

- . Intégrer des espaces verts (points de biodiversité) au sein des secteurs urbanisés plus denses
- . Intégration du végétal dans les projets (bienveillance et pédagogie)
- . Favoriser les interactions entre les espaces bâtis et les franges naturelles

- Préserver voire créer du bocage et des boisements

- . Poursuite du programme Breizh Bocage sur tout le territoire (disparité actuellement sur les communes) avec la création de haies et de talus
- . Mise en place d'une politique de reboisement du territoire ? Projet d'agroforesterie ?
- . Gestion raisonnée des bords de route

- Eviter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols

- . Lutte contre l'étalement urbain
- . Pression urbaine génératrice de l'artificialisation des sols notamment sur les franges urbaines

- Préserver les milieux humides : cours d'eau et zones humides

- . Quid de l'entretien des cours d'eau ?

- Identifier les fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue du territoire

- . Pour une meilleure visibilité et gestion globale sur le territoire

- Améliorer la lutte contre les espèces invasives pour une réappropriation des milieux par la faune et la flore

■ PAYSAGES & PATRIMOINE

SYNTHESE DE L'ATELIER

Selon vous, comment qualifier l'évolution des paysages depuis 10 à 15 ans ?
Quelles sont les pressions ou menaces constatées les perspectives paysagères ? Quels sont les moyens mis en œuvre actuellement pour assurer la qualité du cadre de vie ?

Quelles sont les fragilités du territoire ? Ce qui est menacé ?
Quels sont les moyens mis en œuvre actuellement pour préserver le patrimoine ?

Selon vous, comment qualifier le patrimoine communautaire et son évolution depuis 10 à 15 ans ?
Quels sont les atouts du territoire ? Ce qu'il faudrait valoriser ?

I. Une évolution des paysages à maîtriser

- . Paysages urbains et péri-urbains :
 - Les extensions d'urbanisation sont de plus en plus visibles et prégnantes dans le paysage
 - Importance du végétal pour intégrer les projets de lotissements (tant d'habitat que d'activités)
 - Evolution du paysage 'de proximité' sous l'effet de la densification : Nécessité de développer les espaces verts / de nature en ville (contribuant à la biodiversité)
- . Paysages agricoles :
 - S'ouvrent de plus en plus : disparition du bocage par endroit, développement des cultures de maïs
 - Problème des bâtiments agricoles désaffectés et des friches agricoles : Quelles solutions pour valoriser/désamianter ces bâtis ?
- . Paysages naturels :
 - Prise de conscience de l'importance de préserver les éléments de trame verte et bleue (TVB)
 - Poursuivre / inciter davantage la replantation de haies bocagères

I. Une protection du patrimoine à renforcer

- . Identifier davantage le patrimoine non déjà protégé, afin de mettre en place des mesure de protection adaptées (pour par exemple obtenir des labels...)
- . Veiller à ce que le développement de l'urbanisation ne nuise pas à l'authenticité du territoire (favoriser les rénovations plutôt que les démolitions-reconstructions quand cela est possible), tout en admettant que la perception évolue dans le temps (ce qui est considéré comme 'laid' aujourd'hui sera peut-être considéré comme 'beau' demain...)
- . Le risque de submersion marine est une menace pour le patrimoine littoral

2. Une volonté de protection du patrimoine déjà mise en œuvre sur le territoire de la CCPI

- . Dans les documents d'urbanisme communaux récents : Les PLU ont déjà permis d'identifier le patrimoine, et contiennent des dispositions pour le préserver
- . Volonté communautaire forte de préserver/valoriser le petit patrimoine

I. Une identité et une qualité patrimoniale déjà reconnues

- . La CCPI a un patrimoine très riche, ce qui est une 'valeur ajoutée' et contribue à la qualité du cadre de vie
- . Les élus de la CCPI ont déjà bien pris conscience de l'importance de valoriser le patrimoine, qui est un enjeu d'attractivité du territoire
- . De nombreux éléments sont déjà protégés

2. Poursuivre la mise en valeur des éléments de patrimoine

- . Développer la connaissance auprès de la population (locale, touristes) en développant des circuits de découverte du patrimoine
- . Développer les partenariats publics-privés pour mettre en valeur / restaurer le patrimoine
- . Poursuivre les partenariats avec les associations locales
- . Valoriser le patrimoine maritime : Développer la démarche PIP (Port d'Intérêt Patrimonial)
- . Trouver des moyens pour financer la mise en valeur du patrimoine public/privé

■ PAYSAGES & PATRIMOINE

ENJEUX

- **Préserver la forte identité paysagère et patrimoniale du territoire, tout en densifiant l'urbanisation**

- . Préserver et valoriser les espaces naturels emblématiques du territoire
- . Valoriser, entretenir et faire redécouvrir le petit patrimoine
- . Pérenniser et renforcer les mesures de protection des éléments de patrimoine déjà mises en place dans les PLU communaux
- . Porter des projets qui restent à la fois accessibles et qualitatifs pour les nouveaux habitants

- **Intégrer le végétal dans les projets, et valoriser l'arbre comme élément fort du paysage, que ce soit dans les espaces naturels ou urbanisés**

- . Face à la densification urbaine : Nécessité de développer les espaces verts / de nature en ville (contribuant à la biodiversité)
- . Identifier et préserver les arbres remarquables

- **Renforcer la synergie entre les activités et le paysage en milieu rural**

- . Maintenir le bocage existant et recréer des talus et linéaires bocagers
- . Anticiper l'impact visuel que pourrait avoir le renouvellement des parcs existants.
- . Limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles (Intervenir sur les anciens hangars agricoles délaissés) et favoriser l'intégration paysagère des bâtiments agricoles

- **Réduire l'impact visuel des équipements et infrastructures dans le paysage**

■ RESSOURCES / RISQUES / NUISANCES

SYNTHESE DE L'ATELIER

Selon vous, comment qualifier l'évolution de l'utilisation des ressources naturelles depuis 10 à 15 ans ?
 Quelles sont les pressions ou menaces constatées sur les milieux, les personnes et biens ? Pouvez-vous les localiser ?
 Quels sont les moyens mis en œuvre actuellement pour mieux maîtriser les ressources ?

I. Une fragilité des ressources naturelles à protéger

- . Une sécurisation et protection de l'alimentation en eau potable
 - Un territoire dépendant des ressources extérieures pour son approvisionnement
 - Des captages d'eau pas assez protégés liés notamment à la difficulté de mise en œuvre
- . L'amélioration de la qualité des eaux
 - Fragilité des eaux de baignade
 - Coûts importants pour la dénitratisation
- . Une gestion des eaux usées et des eaux pluviales à améliorer
 - Problématique des assainissements autonomes non conformes et le manque de moyens mis en place
 - Problématique des eaux de ruissellement en lien avec la suppression des talus, mais tout de même une évolution des pratiques agricoles (programme Breizh Bocage)
- . Une protection nécessaire des ressources naturelles qui sont notamment menacées par l'artificialisation des sols
- . Un développement des énergies renouvelables sur le territoire
 - Développement de l'éolien
 - Développement du photovoltaïque surtout chez les agriculteurs
 - Quelques projets de méthanisation, mais quelques réticences (bonne idée, menace sur le foncier)
- . Une volonté de mieux maîtriser les consommations énergétiques
 - Adaptation des éclairages à l'usage de manière raisonnée
 - Distances travail-habitat créant également l'engorgement des axes routiers (mobilité intercommunale)

2. Une sensibilisation à la gestion des déchets déjà engagée mais qui doit se poursuivre

- . La maîtrise des déchets ménagers et à recycler
- . La gestion du volume important des déchets verts (à réduire)

3. Des risques naturels intimement liés au changement climatique, dont les effets sont à prendre en compte dans le développement du territoire

- . Principaux risques présents sur le territoire : submersion marine et érosion du littoral

■ RESSOURCES / RISQUES / NUISANCES

ENJEUX

- **Préserver voire améliorer la qualité de l'eau**

- . Poursuivre les contrôles des dispositifs d'assainissement autonome et s'assurer de leur mise en conformité
- . Réaliser un zonage d'assainissement des eaux usées à l'échelle intercommunale
- . Limiter quantitativement les eaux de ruissellement (en favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, par l'aménagement de talus et de haies (Breizh Bocage))
- . Mettre en œuvre une gestion qualitative des eaux pluviales, sans impact sur la qualité des eaux des rivières et en mer (en limitant l'artificialisation des sols, en garantissant la soutenabilité des projets d'aménagement au regard des capacités d'infiltration des sols des eaux pluviales)
- . Maintenir voire améliorer la qualité des eaux conchylicoles et des eaux de baignade (étudier les causes conduisant à la dégradation de la qualité des eaux)

- **Protéger et sécuriser l'approvisionnement en eau potable sur le territoire**

- . Sécuriser l'approvisionnement en eau potable, notamment les interconnexions entre territoires voisins
- . Poursuivre voire étendre la mise en place des périmètres de protection pour l'approvisionnement en eau potable
- . Garantir la soutenabilité des projets d'aménagement au regard des capacités d'alimentation en eau potable du territoire
- . Réaliser un schéma directeur d'alimentation en eau potable à l'échelle intercommunale

- **Poursuivre la sensibilisation concernant la gestion des déchets**

- . Inciter à la réduction des déchets « à la source » pour les particuliers et les entreprises
- . Problématique des déchets verts

- **Poursuivre et faciliter le développement des énergies renouvelables**

- . Développement de l'éolien
- . Développement sur solaire photovoltaïque : stratégie à mettre en place auprès des particulier ?

- **Favoriser la diminution des consommations énergétiques**

- . Limiter la pollution lumineuse avec un éclairage raisonné des espaces publics selon leur usage
- . Favoriser les déplacements économes en énergie (réduction des besoins en déplacement)
- . Préserver les espaces naturels qui permettent de capter les émissions de gaz à effet de serre (séquestration carbone)

- **Prendre en compte les effets du changement climatique, notamment face aux risques naturels**

- . Prise en compte des risques littoraux (érosion littorale, submersion marine) afin de limiter la vulnérabilité du territoire



■ POPULATION

SYNTHESE DE L'ATELIER

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 »

■ POPULATION

ENJEUX

- **Accompagner la croissance démographique et maintenir l'attractivité territoriale de l'ensemble du territoire**

- . En diversifiant l'offre/les parcours résidentiels, pour maintenir une population équilibrée (mixité générationnelle et sociale, diversité des familles et des ménages)
- . En facilitant les mobilités

- **Répondre aux besoins liés au vieillissement de la population**

- . 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

- **Renforcer la mixité intergénérationnelle sur le territoire**

- . Favoriser l'accueil des jeunes ménages (maintien des jeunes du territoire / accueil des jeunes venant de l'extérieurs) en proposant des 'produits logements' adaptés

■ HABITAT

SYNTHESE DE L'ATELIER

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'accession 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 et à la lutte contre la précarité énergétique
- Réduire la consommation foncière

■ HABITAT

ENJEUX

- **Accompagner cette croissance du parc de logements, et diversifier l'offre d'habitat pour mieux accueillir les populations dans leurs diversités tout au long de leur vie**
 - . En termes de statuts d'occupation, de typologies, de formes urbaines, de coûts, de localisation...
 - . En termes d'adaptation et d'évolution des logements, de lutte contre la précarité énergétique
 - . 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
 - . En termes de réponse à la demande des ménages aux ressources moyennes et modestes (adultes seuls avec ou sans enfant ne disposant que d'un seul revenu, temps partiels, inactifs...)
- **Favoriser l'accueil des jeunes ménages sur le territoire**
 - . Développer une offre d'habitat adaptée à leurs attentes et leurs contraintes (typologies et statuts d'occupation)
- **Développer l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire et la renforcer sur les communes urbaines et périurbaines**

■ FORMES URBAINES

SYNTHESE DE L'ATELIER

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 ?
<p>1. Un cadre de vie très agréable . Très belle région . Bonne articulation terre-mer</p> <p>2. Qui bénéficie de la proximité de la métropole brestoise</p>	<p>1. Des prix de foncier encore accessibles . 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> <p>2. Forte attractivité résidentielle et touristique, liée à l'identité du territoire . Qualité / cachet du patrimoine bâti à préserver</p> <p>3. Des formes urbaines plus denses à rechercher pour répondre au défi du zéro artificialisation nette . Encourager le développement de l'habitat collectif en le sectorisant . Inventer de nouvelles formes urbaines</p>	<p>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</p> <p>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</p> <p>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)</p>

■ FORMES URBAINES

ENJEUX

- Préserver la qualité du cadre de vie

- . Veiller à ne pas banaliser les paysages urbains (notamment 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
- . Favoriser l'intégration paysagère des espaces bâtis, notamment en continuité d'espaces naturels ou agricoles
- . Réduire l'impact visuel des équipements et infrastructures dans le paysage
- . Harmoniser et revaloriser les interfaces entre espaces publics et privés
- . Sensibiliser les habitants à l'impact de leurs pratiques sur le cadre de vie de leur quartier
- . Sensibiliser la population aux problèmes liés à la présence de plantes invasives
- . Préserver et valoriser l'identité architecturale du territoire.
- . Maintenir une cohérence architecturale dans les nouveaux programmes d'habitat

- Maintenir une offre urbaine diversifiée et accessible à tous

- . 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)

- Accompagner les mobilités

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



■ ECONOMIE / COMMERCE / TOURISME

SYNTHESE DE L'ATELIER

Selon vous, quels sont les constats et les éventuelles problématiques qui peuvent être relevées sur les moteurs économiques du territoire (commerce, tourisme, artisanat,...) ?
Selon vous, quelles sont les adaptations à entrevoir au regard des évolutions du contexte économique, sociétal, environnemental et réglementaire ?

1. Un enjeu de répartition de l'appareil commercial sur l'ensemble des communes

- . Un équipement commercial qui est satisfaisant dans certaines communes
- . Une vigilance à avoir pour certains centre bourgs
- . Une attention à apporter à la spatialisation des commerces le long des axes routiers les plus utilisés au détriment des centre bourgs

2. Un enjeu de développement de l'hébergement touristique

- . Le besoin d'avoir une offre en Hôtellerie de Plein Air avec mobil homes
- . Le besoin d'avoir une offre en hôtellerie de moyenne gamme

3. Un enjeu d'attractivité du territoire pour les entreprises

- . Une offre d'accueil des activités économiques insuffisante et mal positionnée au regard de celle de territoires voisins (Brest métropole, Landerneau-Daoulas...)
- . Le besoin de développer des zones d'activités notamment pour les TPE artisanales

ENJEUX

1. Renforcer les conditions nécessaires au développement économique

- . Pourvoir au logement des salariés résidents permanents et saisonniers
- . Améliorer la mobilité depuis et vers le territoire, à la fois le dimensionnement du réseau routier, le développement des mobilités alternatives, les transports en commun...

2. Renforcer l'offre commerciale

- . Favoriser les conditions de maintien et d'accueil de commerces et services dans les centre-ville ou centre-bourgs en tant que localisations préférentielles, notamment pour les achats du quotidien
- . Répondre au manque de commerces dans les zones touristiques littorales
- . Permettre la diversification des commerces pour répondre à d'avantage de fréquences d'achats, hors quotidien, pour limiter l'évasion commerciale vers la métropole brestoise
- . Lutter contre la vacance commerciale dans les centralités en favorisant l'installation d'une typologie de commerce qui contribue à l'animation des centralités.
- . Accompagner les opérations de redynamisation commerciale sur les centralités, et soutenir la création /reprise/modernisation de commerces sur des périmètres stratégiques (en lien avec la délimitation de périmètre de diversité commerciale cohérent)

3. Développer l'offre d'accueil des activités économiques, en valorisant des filières spécifiques et des filières tournées vers le littoral

- . Valoriser et développer l'économie tournée vers le littoral et la mer d'Iroise
- . Compenser l'éloignement et l'isolement par le développement de filières spécifiques et identifier les filières économiques d'avenir pour le territoire (quelles filières, quels métiers, quelle stratégie foncière et immobilière...)
- . Favoriser l'implantation de ZAE pour les activités artisanales en proximité des centres bourgs, et renforcer la mixité fonctionnelle et la présence d'activités économiques compatibles avec l'habitat, en lien avec le développement des communications numériques
- . Favoriser l'accueil d'activités de petites entreprises de haute technologie (potentiellement peu consommatrice de foncier)
- . Implanter de petites unités de transformation agricole pour favoriser les circuits courts de consommation
- . Optimiser le foncier économique : Identifier les potentialités en densification des ZAE existantes (potentiel disponible/ de mutation/ d'optimisation), puis les besoins en extension

4. Continuer à afficher un positionnement touristique attractif et compétitif, et faire évoluer l'offre en hébergements touristiques

- . Favoriser la structuration et la mise en réseau des opportunités touristiques qui associent les sites, le littoral, les hébergements et les itinéraires de randonnées, cyclables et pédestres
- . Renforcer et diversifier l'offre en hébergements touristiques : Hôtellerie de Plein Air, hôtels moyens de gamme
- . Limiter les impacts négatifs et la concurrence entre habitat permanent et habitat touristique (Cf. l'offre de type Airbnb et des résidences secondaires sur le logement des actifs résidents du territoire, nécessité de revoir la taxation des résidences secondaires...)

■ AGRICULTURE

SYNTHESE DE L'ATELIER

Selon vous, quels sont les constats et les éventuelles problématiques qui peuvent être relevées concernant l'évolution de l'agriculture ?

Selon vous, quelles sont les adaptations à anticiper au regard des évolutions du contexte économique, sociétal, environnemental et réglementaire ?

1. Un fort enjeu de renouvellement et de rentabilité des exploitations

- . Les agriculteurs sont vieillissants et la question de la reprise des exploitations se pose (manque de candidats face aux coûts d'installation)
- . Des formes d'exploitations à repenser : Les actifs agricoles aspirent à une vie moins 'contraignante' (Accompagner le regroupement des exploitation, augmenter la taille des exploitations pour pouvoir embaucher des salariés...)
- . Améliorer la visibilité économique (Cf. mise en œuvre de la loi EGALIM, travailler sur les Labels...)
- . Des conversions en agriculture biologique à faciliter
- . Développer les unités de méthanisation de petite taille (en adéquation avec les élevages porcins du territoire)
- . Mettre en adéquation les types d'activités et la disponibilité énergétique

2. Un fort enjeu de préservation des terres agricoles

- . Nécessité de préserver les terres agricoles face au mitage (tiers en secteur rural qui compliquent l'évolutions des exploitations) et au développement urbain
- . Des formes d'exploitations à repenser : Les actifs agricoles aspirent à une vie moins 'contraignante' (Augmenter la taille pour pouvoir embaucher des salariés ?
- . Une vigilance à avoir face au développement des friches (lié aux contraintes administratives)

3. Des liens à renforcer avec le reste de la population

- . 'Ouvrir' les exploitations à la population, pour améliorer la connaissance et faciliter le 'vivre-ensemble' (Cf. problème de cohabitation agriculteurs/randonneurs par exemple)
- . Développer les circuits-courts et la vente-directe
- . Trouver des réponses adaptées face aux attaques d'associations de défense environnementale et de la cause animale

■ AGRICULTURE

ENJEUX

1. Préserver l'outil de travail qu'est le foncier agricole et les sites d'exploitation.

- . Préserver le foncier / l'outil agricole (terres, bâtiments) face au mitage et à l'expansion de l'urbanisation
- . Porter une attention particulière aux surfaces agricoles stratégiques
- . Limiter le mitage et la fragmentation de l'espace agricole
- . Prendre en considération l'activité agricole sur le littoral pour limiter son recul

2. Assurer la reprise des exploitations et leur rentabilité

- . Accompagner l'évolution des exploitations pour qu'elles soient viables sur le long terme
- . Rendre le métier 'plus attractif' pour faciliter les reprises et les nouvelles installations (promouvoir l'attractivité des métiers de l'agriculture pour faire face à la diminution pressentie du nombre d'exploitants)

2. Promouvoir les productions locales et les productions bio

- . Développer les circuits courts (vente-directe) et les produits de qualité (labels...)

■ EQUIPEMENTS / MOBILITES

SYNTHESE DE L'ATELIER

Selon vous, quels sont les constats et les éventuelles problématiques qui peuvent être relevées concernant les équipements et services ? Les mobilités et les transports ?
Selon vous, quelles sont les adaptations à entrevoir au regard du développement du territoire sur ces thématiques ?

I. Les équipements et services à créer / renforcer

- . En matière scolaire : Absence de lycée sur la CCPI, ce qui oblige les élèves à des déplacements hors du territoire : La création d'un lycée serait à envisager (Saint-Renan ?)
- . En matière médicale : Une offre de spécialistes à renforcer, et des médecins généralistes à attirer
- . En matière d'accueil de personnes âgées : Développer les modes d'accueil 'intermédiaires' (logements adaptés, résidences-séniors...), tels qu'il en existe déjà sur certaines communes de la CCPI
- . En matière de loisirs : Envisager la création d'une piscine au Nord du territoire (Ploudalmézeau ?)

2. Des mobilités à faciliter et à mutualiser

- . Un constat général : l'augmentation des déplacements automobiles, et en particulier le fort trafic de la RD67 (perçue aujourd'hui comme une 'voie de transit nationale')
- . Les accès routiers à la CCPI sont à renforcer pour développer l'économie
- . Nécessité de développer l'offre de transports en commun pour les rendre plus attractifs (avec des horaires adaptés aux actifs)
- . Promouvoir les aires de covoiturage
- . Renforcer le transport scolaire
- . Développer / revoir les espaces vélos
- . Prévoir des aires de pique-nique sur les chemins de randonnées
- . Mieux organiser le transport des productions agricoles : Il y a une forte activité de production agricole sur la CCPI, mais peu d'unités de transformation ce qui engendre un trafic important vers l'extérieur

■ EQUIPEMENTS / MOBILITÉS

ENJEUX

1. Identifier une armature territoriale apte à porter et à décliner la stratégie de maintien, d'accueil et de développement des équipements et services dans un souci d'équilibre et de solidarité territoriale

2. Doter le territoire d'un lycée général

3. Développer l'offre en matière de santé

- . Attirer de nouveaux médecins généralistes
- . Attirer des spécialistes

4. Développer les modes d'hébergement pour les personnes âgées

- . En compléments des 4 EHPAD présents sur le territoire, proposer des structures adaptées aux personnes âgées qui ne peuvent/souhaitent plus rester chez elle.

5. Faciliter les mobilités

- . Améliorer le réseau routier (pour les déplacements de la population et pour le développement économique)
- . Mutualiser les déplacements (développement des transports en commun, aires de covoiturage), et diversifier les pôles desservis par les transports en commun (lignes Breizhgo) à partir du Pays d'Iroise
- . Prendre en compte au préalable de tout aménagement, les capacités de stationnement (voitures, vélos) des parcs ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces capacités
- . Prendre en compte la mobilité douce à toutes les échelles, dans tous les projets d'aménagement (réaliser un maillage cohérent de liaisons douces favorisant l'accès aux commerces, équipements, services, TC...)



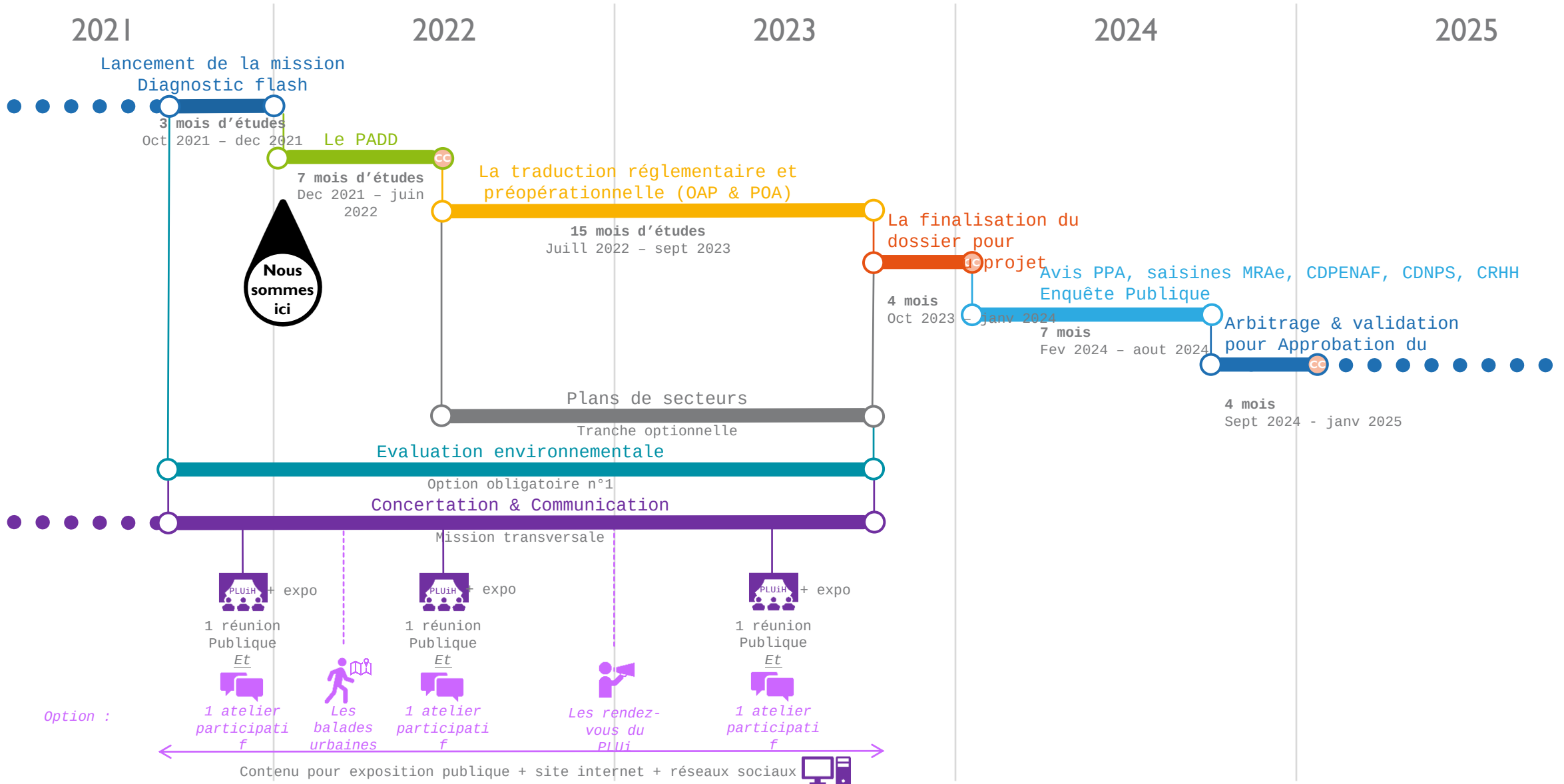


IV. LES PROCHAINES ÉTAPES

ECHANGES & PARTAGE



■ Le calendrier du PLUi



- La consolidation du diagnostic territorial

- 1 réunion de présentation des enjeux du diagnostic en Comité de pilotage
 - Le 25 janvier 2022 à 18h (Salle Primauguet – Siège CCPI)
- 1 réunion de présentation des enjeux du diagnostic aux PPA
 - Le 2 mai 2022 à 14H (Salle Primauguet – Siège CCPI)
- 1 réunion de présentation des enjeux du diagnostic en Conférence des Maires
 - Le 2 mai 2022 à 17H15 (Salle Primauguet – Siège CCPI)



- Le lancement du PADD

- Des ateliers thématiques participatifs pour construire ensemble le projet
 - Les dates / horaires et lieux de rdv à venir





MERCI DE VOTRE ATTENTION



ELABORATION DU

PLUi-H



Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage