

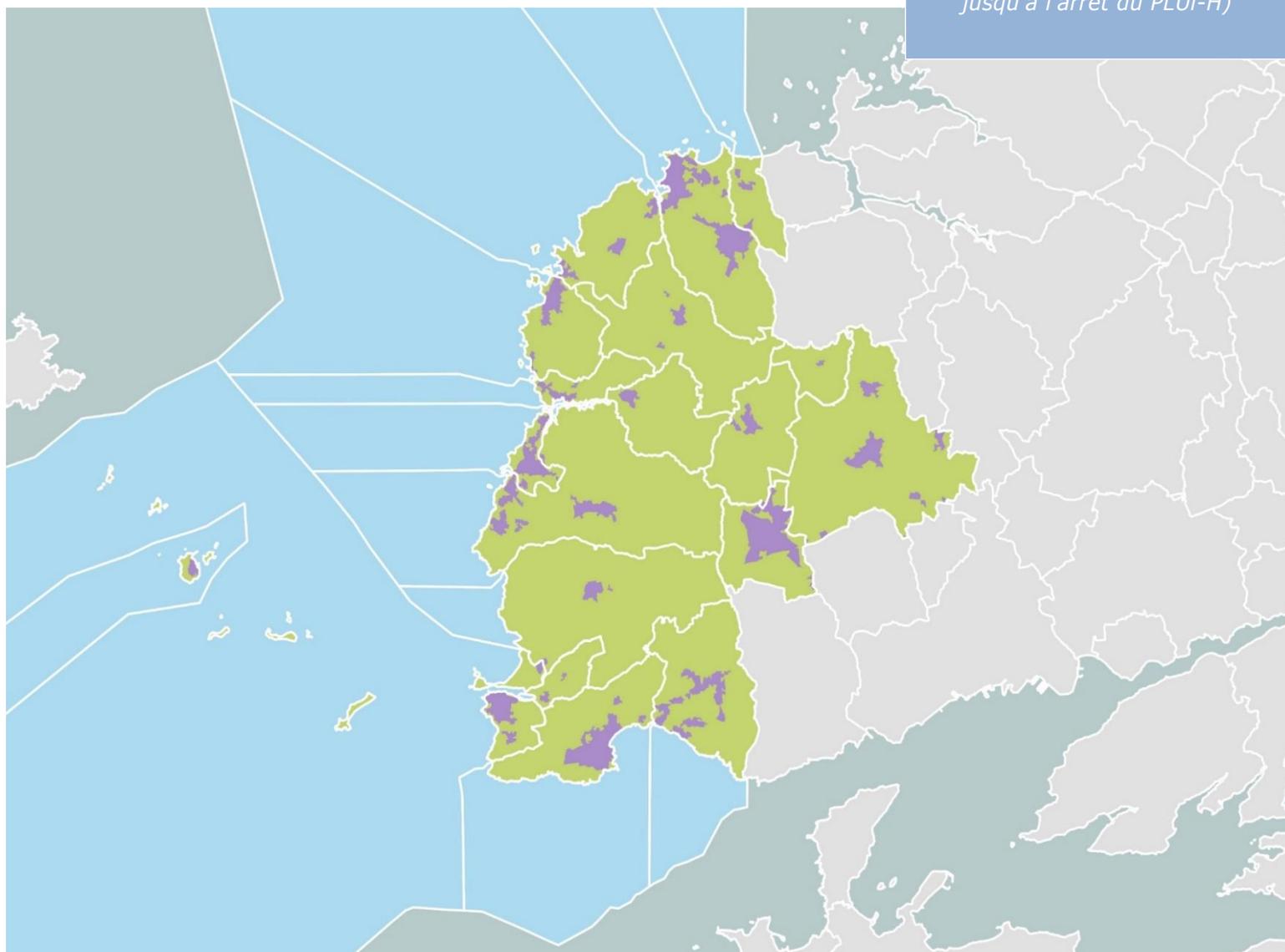


PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

PLAN LOCAL D'URBANISME
Intercommunal-Habitat
PLUi-H 2026-2046

Diagnostic Tome I : préambule

Version de travail en date du
25/04/2024 (à compléter
jusqu'à l'arrêt du PLUi-H)



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

SOMMAIRE

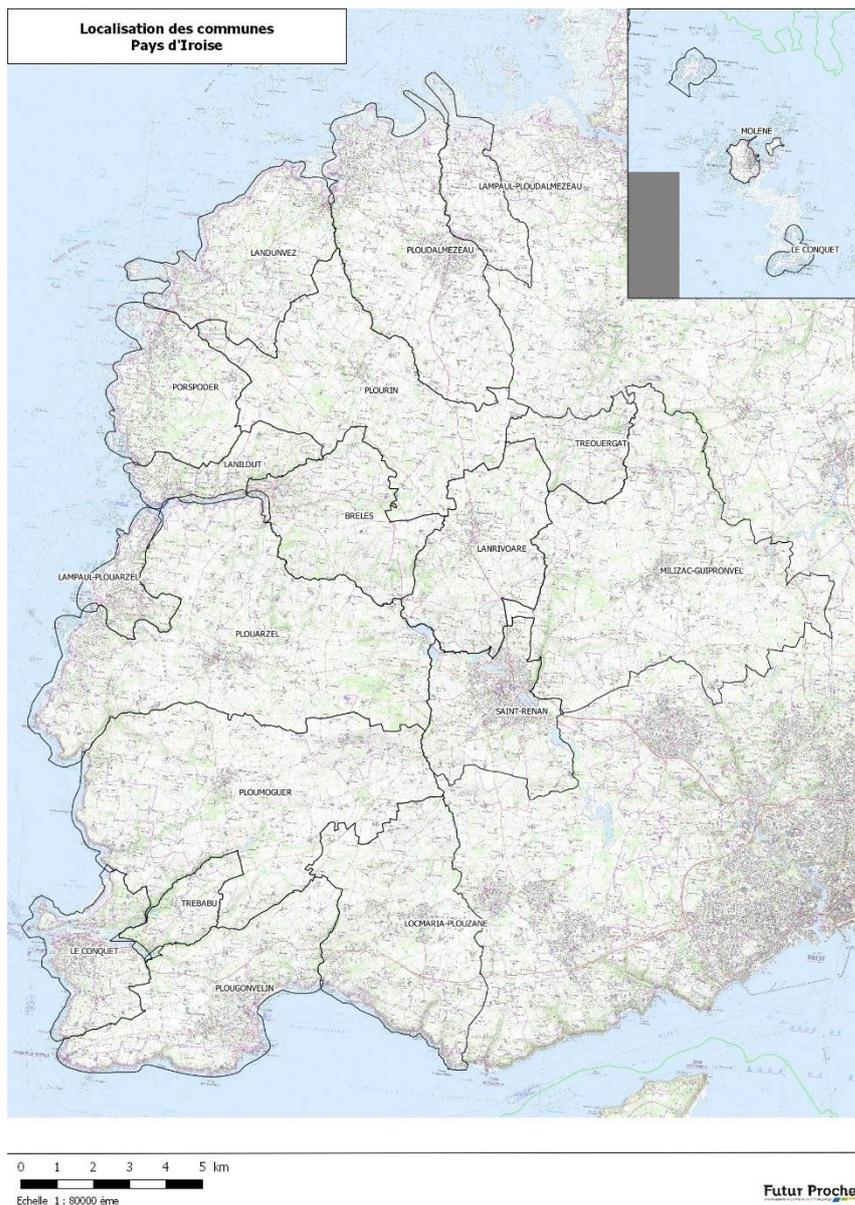
SOMMAIRE	1
1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	2
2. DEMARCHE INTERCOMMUNALE ET OBJECTIFS DU PLUI-H	6
A. Démarche intercommunale	6
B. Objectifs poursuivis	7
1. Les objectifs réglementaires	7
2. Les objectifs spécifiques à Pays d'Iroise Communauté	8

1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Pays d'Iroise communauté rassemble **19 communes** et **50 524 habitants** (données INSEE 2021) de la pointe Nord-Ouest du Finistère.

Elle se structure autour des communes de Saint-Renan, ville d'environ 8 500 habitants et de Ploudalmézeau, ville d'environ 6 500 habitants, principaux pôles d'emploi, de services et d'équipements du territoire. Elle profite d'un littoral exceptionnel de plus de 90 km et de l'existence d'un aber (l'Aber-Ildut).

Le Pays d'Iroise se caractérise par la diversité des communes qui s'y trouvent : communes urbaines, communes péri-urbaines et rurales, communes littorales...

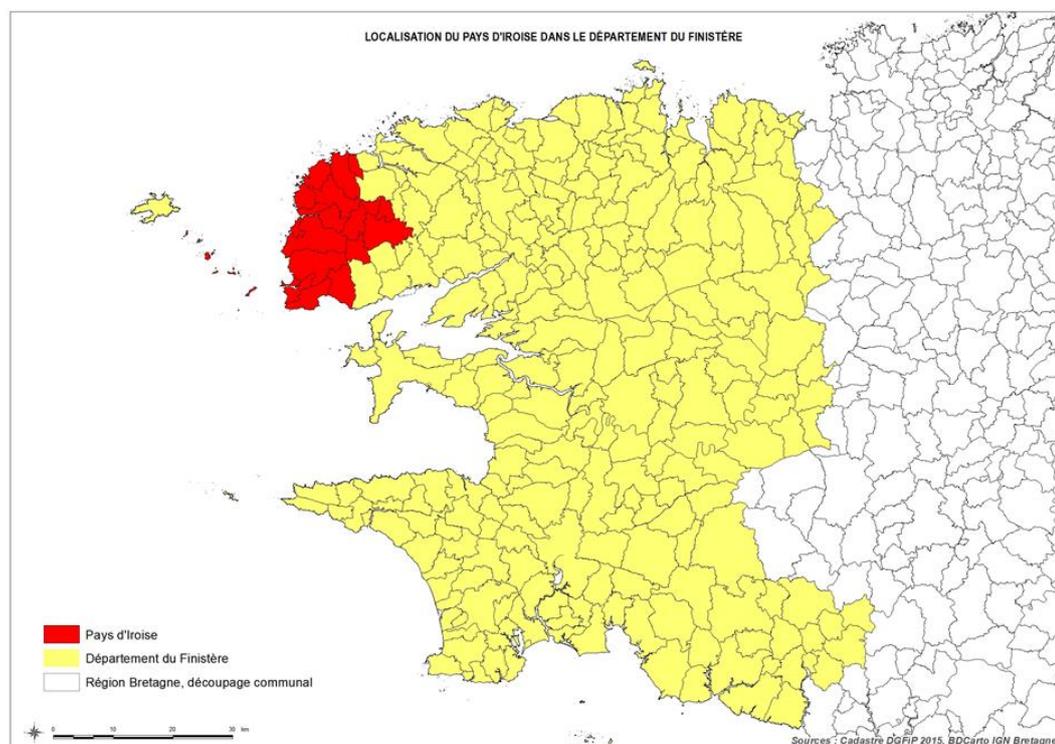


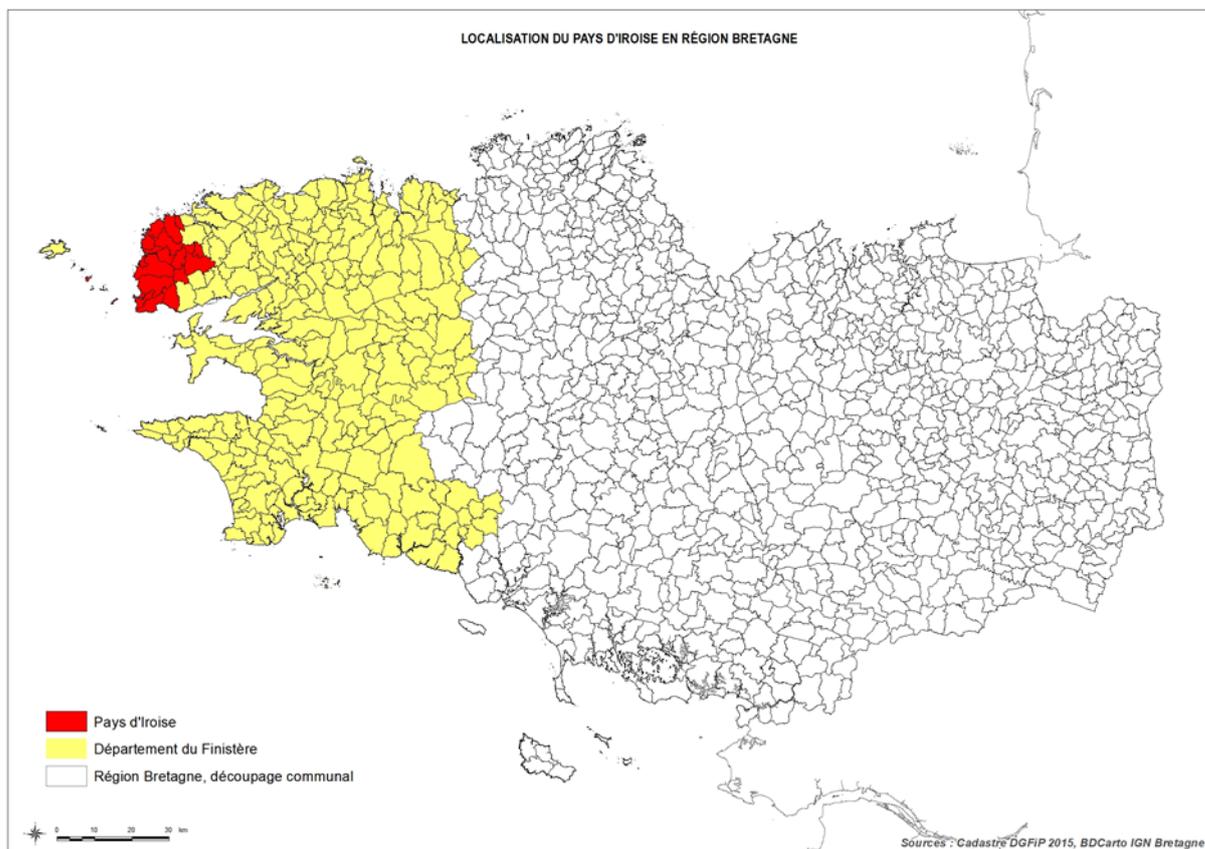
Liste et population des communes de Pays d'Iroise Communauté

Communes	Population totale
Brélès	887
Ile Molène	170
Lampaul-Ploudalmézeau	846
Lampaul-Plouarzel	2 203
Landunvez	1 553
Lanildut	979
Lanrivoaré	1 529
Le Conquet	2 876
Locmaria-Plouzané	5 265
Milizac-Guipronvel	4 717
Plouarzel	4 038
Ploudalmézeau	6 489
Plougonvelin	4 510
Ploumoguer	2 155
Plourin	1 245
Porspoder	1 807
Saint-Renan	8 553
Trébabu	372
Tréouergat	330

Source : INSEE 2021

Pays d'Iroise Communauté appartient à la région **Bretagne**, s'étend sur le département de la **Finistère**, et fait partie du territoire du **Pays de Brest** couvert par un **Schéma de Cohérence Territoriale**.





2. DEMARCHE INTERCOMMUNALE ET OBJECTIFS DU PLUI-H

A. Démarche intercommunale

Par délibération en date du 25 novembre 2015, le Conseil Communautaire a engagé la procédure de transfert de compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». Suite aux votes des conseils municipaux des communes membres de la CCPI, ce transfert a été acté par arrêté préfectoral en date du 19 avril 2016. Le transfert de compétence est effectif depuis le 1^{er} mars 2017.

Ce transfert de compétence a été, en partie, motivé par les dispositions introduites par la Loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite Loi ALUR).

A travers l'élaboration du PLUi, Pays d'Iroise Communauté souhaite également mettre en œuvre son projet de territoire approuvé le 19 novembre 2014.

Sur les 19 communes composant la Communauté, 1 seule ne bénéficie plus d'aucun document d'urbanisme : la commune de Trébabu qui est revenue au Règlement National d'Urbanisme suite à l'abrogation de sa délibération de mise en révision du POS prise en date du 24 février 2017. Les autres communes sont couvertes par un PLU (16) ou une Carte Communale (2).

La Communauté de Communes élabore, à son initiative et sous sa responsabilité, le PLUi en collaboration avec les 19 communes qui la composent, conformément à l'article L.153-8 du Code de l'urbanisme.

Le PLUi est le document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire de la Communauté de Communes à court et moyen terme. Il est également un outil réglementaire qui, à l'échelle de la collectivité, fixe les règles et les modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant l'usage des sols, sur la base duquel les autorisations d'urbanisme seront délivrées par le Maire. Enfin, il regroupe l'ensemble des politiques publiques mises en œuvre sur le territoire pour garantir sa cohérence.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le Plan Local d'Urbanisme peut tenir lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). Dans ce cas, il poursuit également les objectifs énoncés à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En considérant que la collectivité a déjà un PLH 2018-2023, il apparaît logique d'intégrer le volet Habitat dans le PLUi qui devrait entrer en vigueur dans environ 6 ans. Aussi il a été décidé de réaliser un PLUi valant PLH (PLUi-H).

L'enjeu majeur du futur PLUi-H concerne sa capacité à traduire dans un document réglementaire les objectifs de réduction de la consommation foncière et d'optimisation des espaces déjà urbanisés alors que le territoire de Pays d'Iroise ait face à une demande de production de logements toujours soutenue dans un contexte de forte attractivité due à sa situation littorale et sa proximité avec la métropole de Brest.

Plusieurs éléments réglementaires ont impliqués l'élaboration d'un PLUi-H :

- Les PLU du Pays d'Iroise approuvés au niveau communal, avant 2017, doivent intégrer les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle ». La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 a modifié les délais de mise e compatibilité des documents d'urbanisme avec pour date butoir « lors de la prochaine révision ». Il subsiste une insécurité pour l'instruction des autorisations d'urbanisme - application du droit des sols – au regard des documents d'urbanisme non grenellisés (10 sur le territoire) étant donné que les règles contraires aux lois « Grenelle » ne sont plus opposables.
- Le SCOT du Pays de Brest, avec lequel les PLU doivent entretenir une relation de compatibilité, a été approuvé le 13 septembre 2011, révisé et modifié en 2018 et 2019, et à nouveau en révision. Par conséquent la plupart des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire doivent nécessairement être mis en compatibilité. Pour certains la mise en compatibilité passe par une révision générale du document de planification urbaine.
- La traduction, en tant que de besoins, des différents schémas régionaux ou plans départementaux (plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière...) ou jurisprudences liées à loi Littoral en absence de décrets d'application.

B. Objectifs poursuivis

Par délibération en date du **20 décembre 2017**, Pays d'Iroise Communauté a donc prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat sur l'ensemble du territoire communautaire.

Les objectifs exprimés par Pays d'Iroise communauté dans la délibération de prescription du présent PLUi-H sont les suivants :

1. Les objectifs réglementaires

Conformément à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable, le PLUi visera à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

2. Les objectifs spécifiques à Pays d'Iroise Communauté

Au-delà de ces aspects purement réglementaires, Pays d'Iroise Communauté s'attachera à déterminer ses choix et sa stratégie de développement du territoire qui se déclinera au travers de plusieurs thématiques.

Mieux maîtriser le développement urbain

- Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser la périurbanisation ;
- Organiser l'accès à l'habitat afin d'équilibrer le développement de l'urbanisation en bordure du littoral et dans l'arrière-pays ;
- Prendre en compte les besoins en surfaces agricoles et les préserver ;
- Promouvoir et favoriser les modes d'habitat et de construction de logements durables dans une perspective de rationalisation de la consommation des espaces et de recherche de qualité des paysages et de formes urbaines ;
- Mettre en cohérence au sein d'un document unique, les politiques engagées en matière d'habitat, transport/ mobilité, développement économique, équipements, préservation de l'environnement, du paysage et du patrimoine local ;
- Préserver et valoriser, l'environnement, le paysage et le cadre de vie ;

Développer la qualité de l'habitat en proposant un logement adapté à tous

- Promouvoir le renouvellement urbain en identifiant les potentialités foncières (dents creuses, friches...) et définissant une stratégie foncière ;
- Caractériser les besoins des habitants actuels et futurs afin de proposer une offre adéquate de logements ;

- Accompagner le projet de développement et d'accueil de population d'une programmation de production de logements sociaux ou aidés de tous types notamment en zone littorale ;
- Offrir de nouvelles conditions d'accueil afin de répondre aux besoins des populations en place et à venir en prenant en compte le parcours résidentiels de ménages ;
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle, en adéquation avec l'offre et la demande, en veillant à une bonne répartition spatiale entre les communes (en fonction de leurs équipements) et dans les agglomérations (en fonction de leur centralité) ;
- Développer et promouvoir un habitat solidaire et durable ;
- Diminuer la précarité énergétique.

Développer et diversifier l'emploi

- Créer une dynamique de développement économique et un aménagement équilibré, accessible, durable et solidaire par :
 - Une offre et une qualité de l'accueil des entreprises ;
 - L'accompagnement et la valorisation des atouts et des filières du territoire
 - Une promotion et une animation économique ;
 - Une valorisation de l'offre et des produits touristiques.
- Renforcer la dynamique commerciale du territoire dans :
 - Les pôles centres ainsi que dans les communes touristiques ;
 - Les centralités des bourgs et des villages.
- Développer les nouvelles technologies, les communications numériques et le tertiaire afin de conforter l'attractivité du territoire et son rayonnement
- Soutenir l'activité agricole :
 - Mettre en lien les zones de production et les besoins de consommation (circuits courts, ventes à la ferme...);
 - Permettre le développement des exploitations agricoles en place dans le contexte environnemental et paysager de l'intercommunalité ;
 - Accompagner les besoins de diversifications agricoles.

Prendre en compte le patrimoine bâti, le paysage local et la diversité environnementale

- Adapter les règles d'urbanisme aux nouvelles normes de performance énergétique et aux nouvelles formes d'habitat ;
- Mettre en cohérence les surfaces ouvertes à l'urbanisation avec la connaissance des risques, notamment ceux liés aux inondations ou à la submersion marine dans les communes littorales ;
- Prendre en compte la multiplicité des enjeux littoraux à la fois en termes de protection des populations et des biens que de protection des paysages et de soutien aux activités nécessitant la proximité de la mer ;
- Poursuivre la mise en œuvre d'une trame verte et bleue et s'appuyer sur les richesses existantes en termes de paysage, d'entrées de ville, de patrimoine, d'espaces naturels et agricoles pour définir un projet garant de l'identité locale ;
- Identifier et valoriser les éléments patrimoniaux, architecturaux et paysagers dans la poursuite de l'AVAP du Conquet, de labellisation de type 'Port d'Intérêt Patrimonial' en cours sur plusieurs communes et de l'élaboration du Plan de Paysage territorial.

Poursuivre le développement et la diversification des équipements, des mobilités, du tourisme et des loisirs :

- Prévoir et anticiper les besoins en équipements d'intérêt général notamment liés à la formation ;
- Poursuivre le développement des mobilités ;
- Promouvoir le développement du tourisme vert ;
- Conforter l'attractivité du territoire dans une démarche de valorisation du patrimoine et de l'environnement ;
- Renforcer les équipements de loisirs ;
- Diversifier l'offre d'hébergements touristiques.