



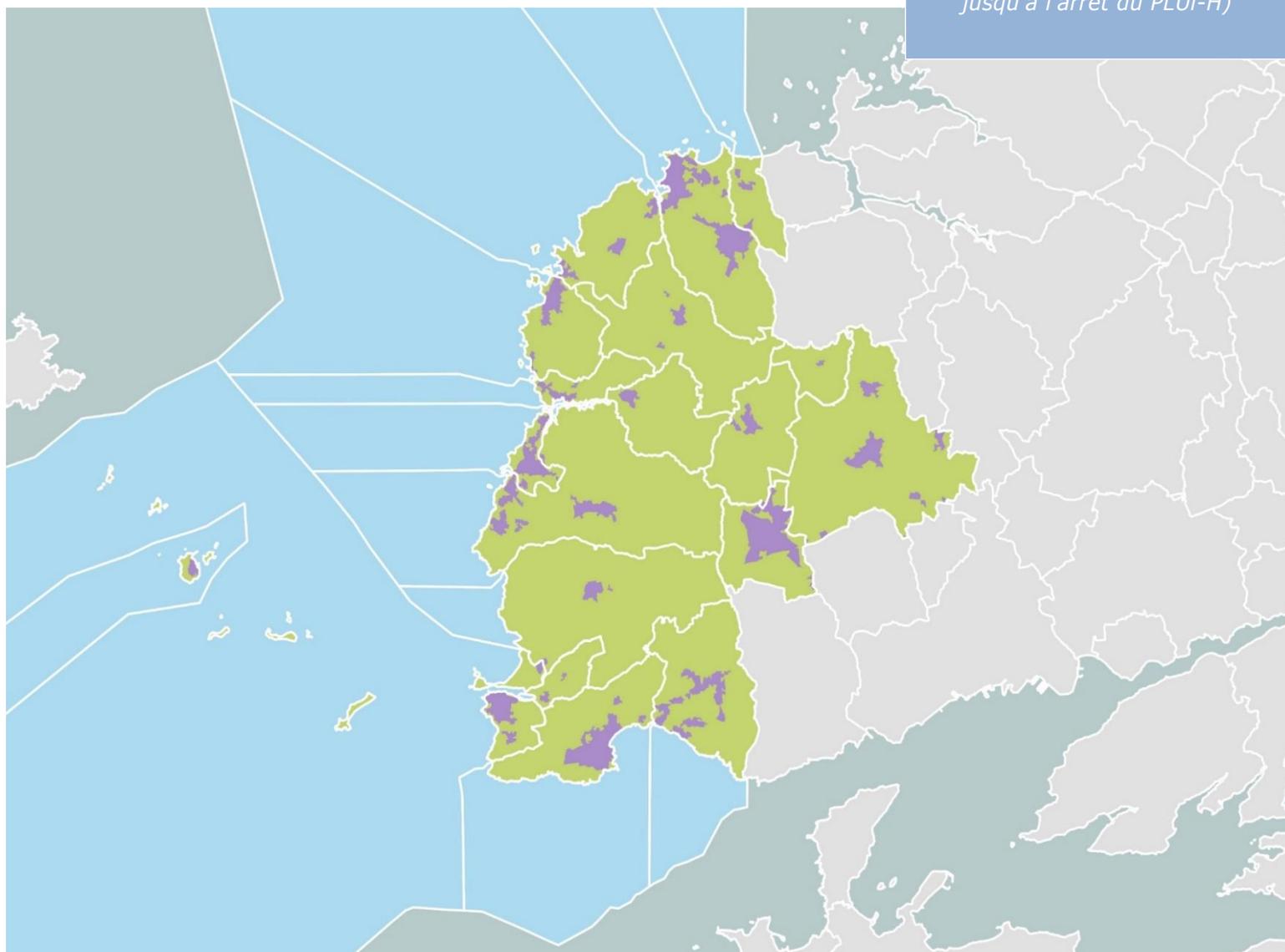
PAYS  
D'IROISE  
COMMUNAUTÉ  
BRO AN HIRWAZH

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

# Diagnostic

## Tome V : DIAGNOSTIC URBAIN ET FONCTIONNEL

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-LOUDALMEZEAU ° BRELES  
LANDUNVEZ ° LANRIVOARE ° PLOUGONVELIN ° LE CONQUET ° PLOUMOGUER ° TREOUERGAT °  
LOUDALMEZEAU ° PORSPODER ° MILIZAC-GUIPRONVEL ° LOCMARIA-PLOUZANE ° LANILDUT °  
SAINT-RENAN ° TREBABU °

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>1. PATRIMOINE</b>	<b>3</b>
A. Patrimoine religieux	3
B. Patrimoine bâti remarquable : château, manoir...(patrimoine résidentiel)	3
C. Patrimoine bâti de qualité (patrimoine agricole)	3
D. Patrimoine vernaculaire ou petit patrimoine	3
<b>2. DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	<b>4</b>
A. Evolution urbaine	4
B. Organisation territoriale	6
1. Armature urbaine décrite par le SCoT du Pays de Brest	6
2. Armature urbaine propre au Pays d'Iroise	7
C. Fonctionnement urbain du territoire et les aires d'influence	9
D. Morphologie du tissu urbain et bâti	11
1. Eléments de contexte	11
2. Centre-ville de Saint-Renan	12
3. Centre-bourgs	12
4. Villages	13
5. Hameaux ou écarts	14
6. Habitat diffus ou isolé	16
7. Extensions pavillonnaires ou lotissements	16
8. Zones d'activités économiques	18
9. Sites d'équipements (publics, loisirs, ports...)	19
<b>3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES</b>	<b>21</b>
<b>4. ESPACES ET ELEMENTS A IDENTIFIER AU REGARD DE LOI LITTORAL</b>	<b>26</b>
A. Agglomérations, les villages, les secteurs déjà urbanisés et leurs enveloppes urbaines	26
1. Cadre réglementaire et son évolution récente	26
2. Cadre du SCoT du Pays de Brest approuvé le 22/10/2019	27
3. Délimitation des enveloppes urbaines	29
B. Coupures d'urbanisation	30
1. Cadre réglementaire	30
2. Cadre du SCoT du Pays de Brest approuvé le 22/10/2019	31
3. Délimitation à l'échelle du PLUi	32
C. Les espaces proches du rivage	34
1. Cadre réglementaire	34
2. Cadre du SCoT du Pays de Brest approuvé le 22/10/2019	34
3. Délimitation à l'échelle du PLUi	35
D. Bande des 100 mètres	37
1. Cadre réglementaire	37

2. Délimitation à l'échelle du PLUi	37
<b>E. Espaces remarquables</b>	<b>37</b>
1. Cadre réglementaire	37
2. Cadre du SCoT du Pays de Brest approuvé le 22/10/2019	38
3. Délimitation à l'échelle du PLUi	40
<b>5. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS IDENTIFIES DANS LE CADRE DU PROJET (L.151-4 DU CU)</b>	<b>43</b>
A. Objectif de la démarche	43
B. Méthodologie	44
C. Capacités de densification et de mutation des espaces à vocation d'habitat	45
D. Capacités de densification et de mutation des espaces à vocation économique	46
E. Capacités de densification et de mutation des espaces à vocation d'équipements	47
<b>6. MOBILITE, DEPLACEMENTS ET COMMUNICATIONS</b>	<b>50</b>
A. Trame viaire (desserte routière)	50
B. Circulation et le trafic	51
C. Sécurité routière	51
E. Desserte maritime	53
F. Transports en commun	53
G. Covoiturage et pôles d'échanges multimodaux	55
H. Stationnement : inventaire des capacités et des possibilités de mutualisation	57
I. Liaisons douces	60
<b>7. EQUIPEMENTS ET SERVICES</b>	<b>64</b>
A. Equipements administratifs	64
B. Equipements culturels	64
C. Equipements scolaires et périscolaires	65
D. Equipements de santé et destinés à l'accueil des personnes âgées	66
E. Equipements sportifs et de loisirs	66

# 1. PATRIMOINE

Chapitre à compléter par les services de la CCPI

## A. Patrimoine religieux

## B. Patrimoine bâti remarquable : château, manoir...(patrimoine résidentiel)

## C. Patrimoine bâti de qualité (patrimoine agricole)

## D. Patrimoine vernaculaire ou petit patrimoine

ATOUTS		FAIBLESSES	
OPPORTUNITES		LIMITES	
ENJEUX			

## 2. DEVELOPPEMENT URBAIN

### A. Evolution urbaine

**1900-1950** : Le territoire est urbanisé sous la forme de centre-bourgs, de hameaux et d'écartes relativement importants. La présence des voies de communication en lien avec Brest notamment, le développement des pôles urbains principaux de Saint-Renan et de Ploudalmézeau sont les éléments qui forgent dès cette époque les caractéristiques de l'urbanisation du Pays d'Iroise. Les pôles littoraux, en particulier Le Conquet mais aussi Porspoder, Argenton, Plougonvelin, Portsall ont également déjà amorcés un certain développement liée aux activités liées à la mer et l'attractivité touristique (balnéaire).

**1950-1970** : Les bourgs s'étoffent et se développent avec les premières opérations d'habitat groupé, notamment sous la forme de lotissements en périphérie des principaux bourgs.

**1970-1990** : Pour accompagner le processus de développement de l'habitat pavillonnaire, des zones d'activités dédiées à l'artisanat, au commerce et aux services se créent généralement en périphérie du tissu urbain. Les extensions linéaires le long des voies de communication sont très perceptibles. La période est également marquée par une accentuation du phénomène d'étalement urbain diffus sur le littoral.

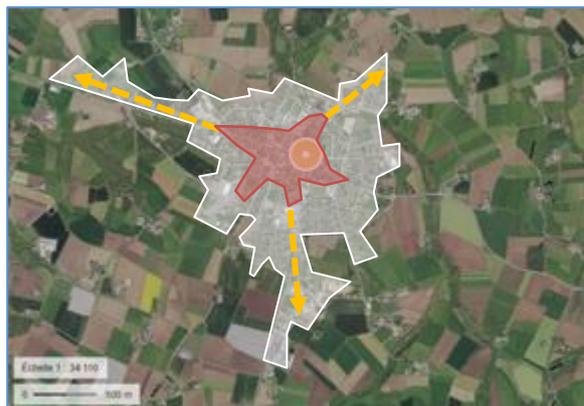
**1990-2008** : Les dernières décennies sont marquées à la fois par une certaine densification des centralités mais surtout par l'accélération du processus de périurbanisation autour des bourgs et pôles urbains. En effet, des pôles urbains secondaires tels que Milizac-Guipronvel, Plouarzel et Locmaria-Plouzané s'étoffent et se renforcent en lien avec l'influence métropolitaine et ce phénomène de périurbanisation croissant. Les zones d'activités se combent et se développent.

*Le bourg de Plouarzel 1950-1965*



*et aujourd'hui*



*Le bourg de Ploudalmézeau en 1950-1965**et aujourd'hui**Le bourg de Milizac en 1950-1965**et aujourd'hui*

Ces trois exemples, visibles notamment depuis l'observation des photos aériennes, illustrent le développement des bourgs et des communes sur le territoire. La morphologie urbaine des bourgs des années 50-60 est **compacte**, composée de constructions qui suivent les voies principales.

Aujourd'hui, **l'emprise urbaine** s'est étendue mêlant à la fois l'habitat ancien, compact, le long des axes historiques, l'habitat plus récent, moins dense, réalisé sous forme de lotissements ou d'urbanisation linéaire, ou bien encore les équipements et les zones artisanales.

L'exemple de **Plouarzel** montre un développement Est/Ouest. En effet, à partir de l'axe principal de desserte Rue de Saint-Renan, le tissu urbain s'est étoffé, s'est épaissi sous forme de lotissements aménagés dans années 60/70 à nous jours et qui fonctionnent souvent de façon isolé sans lien ou connexion inter-quartiers.

Le développement du bourg de **Ploudalmézeau** qui initialement prenait la forme d'une étoile s'est poursuivi en conservant la morphologie initiale par un étalement urbain linéaire marqué le long des principaux axes de circulation.

Le développement du tissu urbain à partir du centre - bourg de **Milizac** est plus récent, il s'est amorcé dans les années 80 puis, de façon plus marquée, dans les années 90/2000, et se poursuit encore aujourd'hui. L'agglomération de Milizac s'est développée selon un mode alternatif aux deux exemples précédents. En effet la tâche urbaine couvre

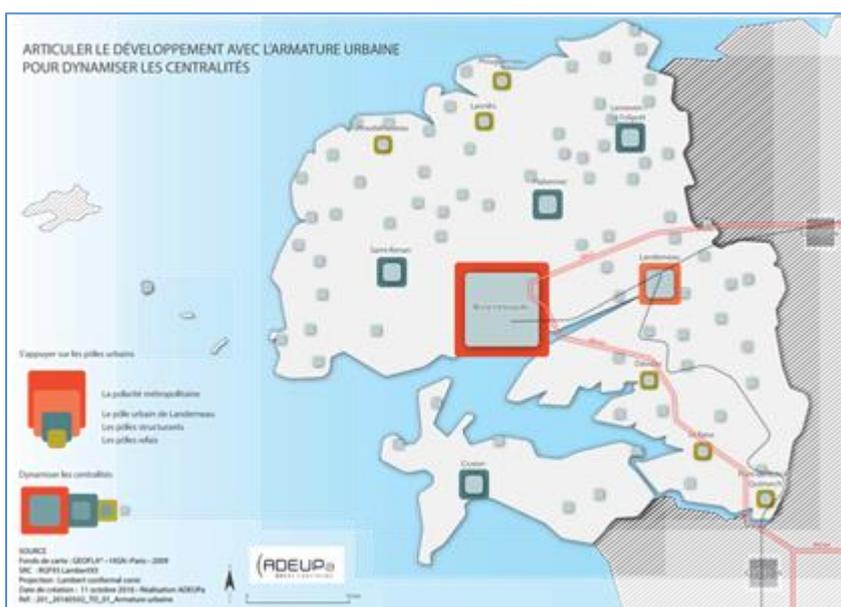
les abords des principaux axes de circulation mais les différents quartiers et lotissements, d'époques également variées, ont permis de combler les espaces disponibles pour atteindre une morphologie urbaine plus compacte et relativement concentrique.

## B. Organisation territoriale

### 1. Armature urbaine décrite par le SCoT du Pays de Brest

*SCoT en cours de révision (2024)*

Le Pays de Brest bénéficie d'une organisation spatiale polycentrique autour de Brest métropole, du pôle urbain de Landerneau, de pôles structurants et de pôles relais. Cette organisation doit permettre tout à la fois de préserver l'identité des communes et de proposer à la population un maillage performant d'équipements et de services à l'échelle des intercommunalités. Le SCoT entend conforter cette armature urbaine par un développement privilégié de l'habitat, des services et des activités adossé aux polarités existantes. Elle conditionne une desserte en transports en commun performante et une lutte efficace contre l'étalement urbain. En particulier, la production de logements doit concourir à renforcer les centralités existantes et doit s'inscrire dans un objectif de maintien des équilibres démographiques entre les différentes intercommunalités. Le SCoT distingue différents types d'espaces urbains selon leur poids démographique ou économique, les fonctions, services et équipements qu'ils accueillent ou ont vocation à accueillir.



#### Les pôles structurants

le SCoT identifie 4 pôles structurants dont Saint-Renan. Au cœur de la vie quotidienne, les pôles structurants jouent un rôle important dans l'accueil de population, d'emplois et de services à rayonnement intercommunal.

#### Les pôles relais

Le SCoT identifie 6 pôles relais dont Ploudalmézeau qui viennent mailler le territoire des intercommunalités en appui aux pôles structurants: Leur poids de population et leur éloignement de Brest métropole permettent aux pôles relais

de disposer d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements suffisante pour répondre aux besoins de leur propre population et de celle des communes alentours. Ces pôles relais confortent les pôles structurants, en assumant certaines fonctions que les plus petites communes ne peuvent assurer seules.

### Les autres communes

Chaque commune participe au développement du Pays de Brest. À l'échelle locale, elle constitue le ferment du « vivre ensemble » en proposant à sa population une offre de services quotidiens. Parmi ces communes qui ne sont pas identifiées comme polarités de niveau SCoT, les documents d'urbanisme intercommunaux peuvent identifier des pôles locaux supports d'objectifs communautaires d'aménagement et de développement adaptés (renforcement du niveau d'équipements, mixité de logements...).

## 2. Armature urbaine propre au Pays d'Iroise

En complément du SCoT, le présent diagnostic décrit une armature urbaine plus détaillée à l'échelle du territoire communautaire, en effet, la typologie des pôles a été définie en fonction de leur organisation spatiale et de leur mode de développement urbain.

L'armature territoriale se décline donc selon les catégories suivantes :

**Un pôle urbain structurant : Saint-Renan.** Il correspond à la ville-centre de la communauté de communes, définie comme l'un des pôles structurants et identifié comme tel dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest.

**Un pôle relais : Ploudalmézeau,** plus éloigné de Brest Métropole que Saint-Renan, constitue le deuxième pôle urbain du territoire dont les fonctions commerciales et de services ainsi que l'offre en matière d'équipements dont elle dispose permettent de relayer, dans la partie Nord du territoire, la ville de Saint-Renan.

**Des pôles locaux : La Conquet, Locmaria Plouzané, Milizac Guipronvel, Plouarzel, Plougouvelin, Lampaul-Plouarzel, Porspoder, Ploumoguer, Landunvez, Lanildut, Brélès, Lampaul-Ploudalmézeau, Plourin, Lanrivoaré, Trébabu, Tréouergat et Molène.** Il partie de ces communes se sont développées sous l'influence de la métropole brestoise grâce à leur proximité avec Brest et leur accessibilité facilitée par une bonne desserte routière. En effet, ces deux communes ont connu un fort développement depuis les années 90.

Locmaria-Plouzané s'est développé grâce, à la fois, à son cadre de vie agréable lié à la présence de la mer et sa proximité avec Brest et Plouzané, qui ont attiré une population de catégories socio-professionnelles aisées.

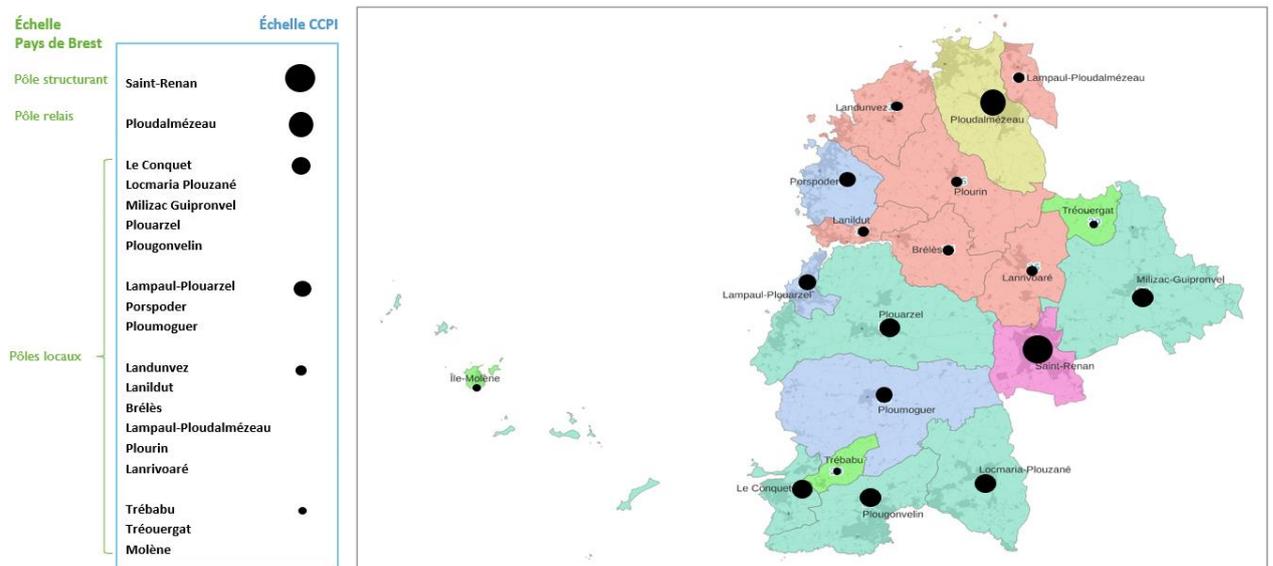
De son côté, le bourg de Milizac s'est étendue de façon très rapide ces deux ou trois dernières décennies en offrant un coût du foncier raisonnable pour des ménages plus modestes travaillant à Brest Métropole et recherchant à acquérir, de façon préférentielle, un logement pavillonnaire individuel (en lotissements).

Une autre partie de ces communes se sont développées historiquement sous l'influence de leur façade littorale constituant un atout pour attirer une population recherchant un cadre de vie agréable tourné vers la mer (Ploumoguer, Lampaul-Ploudalmézeau et Porspoder).

Ces pôles, soumis aux obligations de la loi Littoral, rencontrent des caractéristiques spécifiques : poids de la part des résidences secondaires, pression du marché immobilier, vieillissement de la population...

Pour les communes de Landunvez, Lanildut, Brélès, Lampaul-Ploudalmézeau, Plourin, Lanrivoaré présentent une double organisation de leur territoire, un bourg rétro-littoral donc terrien qui se développe en marge d'un espace côtier marqué par le mitage et la dispersion de l'habitat qui attire ou a attiré une population recherchant le cadre de vie de la frange maritime. Ces pôles sont soumis aux mêmes contraintes que les pôles littoraux mais, plus modérément, avec une pression foncière un peu moins forte et des phénomènes de vieillissement de la population moins marqués.

Enfin le territoire est composé de trois plus petites communes (Trébabu, Tréouergat, Molène), qui sont à dominante rurale. Ces pôles connaissent des phénomènes communs de migrations domicile-travail, d'installations de ménages en accession à la propriété, d'essor de la construction neuve.... Il faut également noté la particularité de l'île de Molène propre à son insularité. Elle fonctionne en lien avec le Conquet et Brest (desserte maritime quotidienne).



Organisation territoriale ( source : Pays d'Iroise Communauté)

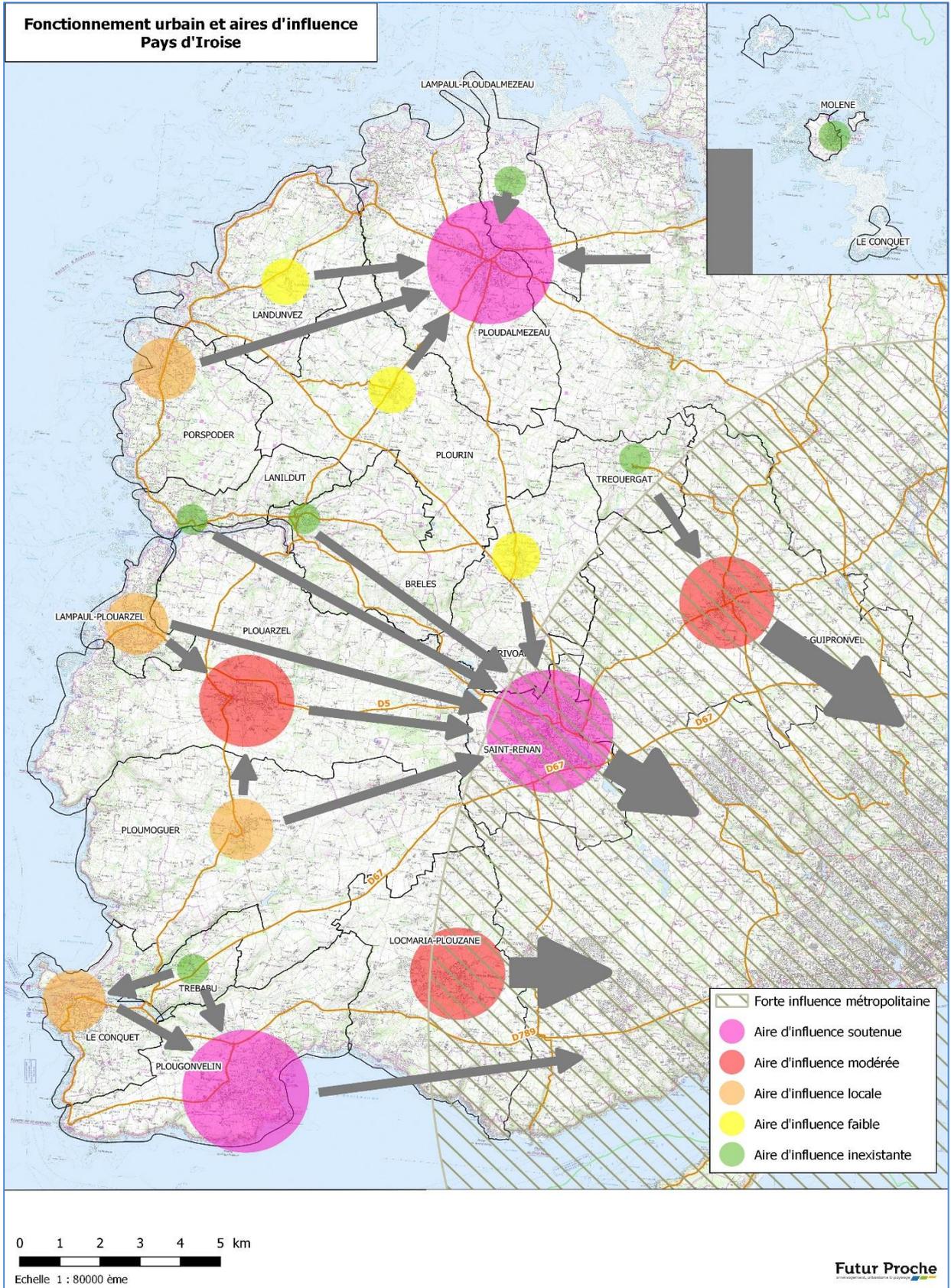
## C. Fonctionnement urbain du territoire et les aires d'influence

En parallèle de l'organisation territoriale, une analyse du fonctionnement urbain du Pays d'Iroise et des aires d'influence a été établie afin de hiérarchiser les différents lieux de vie et comprendre leur lien ainsi que la façon dont les habitants du Pays d'Iroise organisent leur usages du territoire et leur vie quotidienne.

Ces aires d'influence ont été définies sur la base de différents critères : la dynamique commerciale des communes, le niveau d'équipements (notamment scolaire) et de services, l'économie (nombre d'emplois recensés sur le commune) ainsi que la densité du tissu associatif (nombre d'associations).

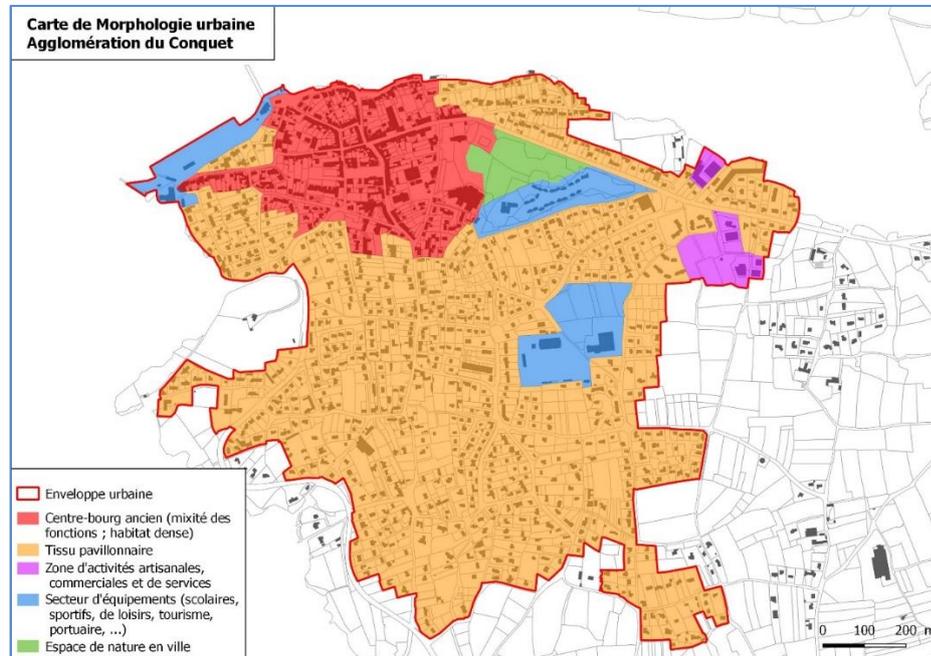
La carte du fonctionnement urbain à l'échelle du Pays d'Iroise décline 5 niveaux d'influence :

- 1) Aire d'influence inexistante (**Tréouergat, Trébabu, Ile Molène, Lampaul-Ploudalmézeau, Brélès, Lanildult**) : pôles ruraux qui fonctionnent en interaction avec les territoires voisins et les pôles urbains du Pays d'Iroise ; habiter ce type de commune nécessite des déplacements quotidiens vers des pôles plus équipés.
- 2) Aire d'influence faible (**Lanrivoaré, Landunvez, Plourin**) : une offre limitée en services et équipements, la vie quotidienne s'organise également en lien avec les communes voisines mieux pourvus.
- 3) Aire d'influence locale (**Le Conquet, Porspoder, Lampaul-Plouarzel, Ploumoguier**) : une vie locale plus dynamique avec la présence d'une ou plusieurs écoles, quelques commerces, services et des emplois... qui permettent d'éviter, pour une partie de la population, des déplacements journaliers vers d'autres pôles.
- 4) Aire d'influence modérée (**Locmaria-Plouzané, Plouarzel et Milizac-Guipronvel**) : communes qui de par l'offre de proximité (supermarché et/ou supérette, écoles, équipements sportifs...) qu'elles proposent, drainent, de façon modérée, une population extérieure et fonctionnent en lien avec des pôles moins développés. Ces communes se caractérisent également par des migrations domicile –travail vers Brest Métropole très soutenues.
- 5) Aire d'influence soutenue (**Plougonvelin, Saint-Renan, Ploudalmézeau**) : pôles urbains qui fonctionnent en lien avec le pôle Brestois, notamment, en matière d'emplois (liaisons domicile-travail) mais qui exercent une influence notable à l'échelle du Pays d'Iroise. Elles représentent, en effet, des pôles de vie et de déplacements quotidiens pour les communes « satellites » qui les entourent.



## D. Morphologie du tissu urbain et bâti

### 1. Eléments de contexte



Pays d'Iroise Communauté est doté d'un maillage d'entités urbaines relativement proches et à distance de 10 km environ les unes des autres. Son organisation reflète l'organisation du territoire breton et des entités traditionnelles : villes, bourgs, villages, hameaux ou écarts, et fermes isolées.

Depuis les années 70, les secteurs pavillonnaires développés en épaisseur le long des axes et plus récemment les zones d'activités en entrées de ville, participent à l'organisation du territoire et marquent le paysage ; leur création a modifié la structure historiquement connue.

Dans le tissu urbain caractéristique du Pays d'Iroise, on distingue une morphologie commune. L'organisation générale du tissu bâti s'articule au sein de quatre typologies :

- Le centre-bourg ancien, tissu bâti dense organisé en règle générale autour de l'église et de sa place, du cimetière et des commerces de proximité.
- Le développement des lotissements le long des routes départementales ou axes principaux, de différentes générations (des années 60 à nos jours). Il est généralement constitué d'un tissu pavillonnaire de densité moyenne à faible, composé d'opérations de maisons individuelles souvent non mitoyennes entourées par un jardin individuel.
- Les zones d'activités artisanales, commerciales et de services forment généralement une troisième couronne et matérialisent une grande partie des entrées des villes.
- Les emprises d'équipements (enseignements, sportifs, culturels...) localisés au sein du tissu urbanisé ou en périphérie des communes.

A travers ces quatre strates successives qui s'imbriquent les unes dans les autres, on peut analyser la composition du tissu bâti.

## 2. Centre-ville de Saint-Renan

Saint-Renan est la ville principale du Pays d'Iroise. Son empreinte urbaine est forte, elle comprend à la fois le cœur historique, le bâti ancien, pavillons des années 50 mais aussi les zones artificialisées par les extensions urbaines, tertiaires et commerciales. Cette agglomération d'environ 8000 habitants concentre en son lieu la plupart des services. Elle est dotée d'un cœur ancien composé d'un patrimoine bâti riche : maisons à colombage, du bâti en pierre de qualité de gabarit type R+2+combles et des constructions réalisées au fil du temps avec une certaine mixité, implantées à l'alignement de la voie et pignons mitoyens. Pour répondre aux besoins en logements, d'autres types de constructions plus récentes, maisons individuelles ou encore immeubles collectifs ont été construits.

*Vue aérienne du centre ancien*



*et depuis l'espace public (place du marché)*



## 3. Centre-bourgs

Les cœurs de bourg sont souvent développés autour de l'église et de la mairie ; ils sont plus importants que les villages car dotés de la dimension administrative et économique.

En cœur de bourg ancien, les constructions sont implantées souvent à l'alignement des voies, en continu et mitoyenneté en RDC+2+Combles ou RDC+1+Combles. Ces implantations structurent l'espace public. Quelques constructions implantées en léger retrait créent parfois des espaces de respiration, des placettes, en cœur de bourg. Ce sont des secteurs de densité moyenne à dense.

*Vue aérienne du centre ville*



*et depuis l'espace public (rue Henri Provostic)*



*Vue aérienne du centre ancien**et depuis l'espace public (place du Général de Gaulle)*

#### 4. Villages

Sur le territoire du Pays d'Iroise, les villages sont configurés soit sous forme de **villages-rues** avec un bâti qui s'étire le long des axes (Melon), soit sous forme de **villages-groupés ou structurés en étoile** autour d'un espace public : chapelle, placette, commerce ou équipements (Trézien, Lochrist).

Cependant, du fait des extensions récentes et de la taille de certains villages, leur configuration « groupée » est parfois peu lisible.

*Vue aérienne du village de Trézien (Plouarzel)**et depuis l'espace public*

Le **village de Trézien** est organisé en étoile le long des voies de circulation, il regroupe des équipements scolaire, sportif et religieux. Ce village présente une densité faible et une diversité architecturale (bâti ancien et tissu pavillonnaire).

*Vue aérienne du village de Lochrist (Le Conquet)**et depuis l'espace public (place du Général de Gaulle)*

Le **village de Lochrist** qui s'est organisé à partir de la chapelle, du cimetière, de sa placette et de quelques commerces, s'est développé en étoile le long des voies de circulation. Il présente également une grande mixité de construction. En effet, il se distingue par un tissu urbain peu homogène et des typologies architecturales très variées

*Vue aérienne du village de Melon (Le Conquet)**et depuis l'espace public (rue du port)*

Le **village de Melon** s'est développé le long de la route départementale bordant le front de mer. Le village ne présente pas de centralité, il s'est structuré à partir de quelques commerces (café-restaurant) et équipements (salle communale).

## 5. Hameaux ou écarts

Au-delà des bourgs et villages, l'urbanisation s'est développée **sous forme de hameaux ou écarts** où se regroupent plusieurs unités d'habitation, notamment le long des routes et des chemins ruraux. Ces hameaux, souvent hérités de l'activité agricole, participe à la composition du paysage naturel.

Certaines fois, l'habitat traditionnel peut être associé à des habitations plus modernes. Par recherche de confort, les agriculteurs ont souvent construit des maisons individuelles sur leurs parcelles, délaissant les anciens bâtis. Ces nouvelles constructions participent à la dispersion de l'habitat en campagne. La densité d'habitation est beaucoup plus faible avec des parcelles plus larges et rarement en lanière.

*Vue aérienne du hameau de Larret (Porspoder)**et depuis l'espace public*

Le **hameau de Larret à Porspoder** à l'intérieur duquel se côtoie à la fois bâti ancien traditionnel en pierre, habitations plus récentes et bâtiments d'exploitation agricole en activité composant ainsi une typologie urbaine composite, caractéristique des hameaux du Pays d'Iroise.

*Vue aérienne du hameau de Lamber (Ploumoguier)**et depuis l'espace public*

Le **hameau de Lamber à Ploumoguier** organisé autour d'une placette et de la chapelle, il se compose dans sa partie Nord de bâtiments d'activités agricoles et d'un petit nombre d'habitations implantée au sud, d'époques variées mêlant également constructions récentes et bâti ancien parfois rénové.

*Vue aérienne du hameau de Trémazan (Landunvez)**et depuis l'espace public*

Le **hameau de Trémazan à Landunvez** a perdu sa vocation agricole et regroupe un habitat ancien de qualité rénové (bâti patrimonial en pierre) et des habitations récentes plus modernes, qui se sont implantées en lien avec la recherche de la proximité de la mer et d'un cadre de vie de qualité.

## 6. Habitat diffus ou isolé

En dehors des bourgs, villages et écarts, se trouve l'habitat diffus, maisons individuelles construites sur des parcelles isolées. Il peut s'agir de fermes ou d'anciennes fermes rénovées mais aussi de maisons contemporaines. Reprenant souvent la forme de l'habitat individuel pavillonnaire, sans tenir compte des caractéristiques de l'urbanisation rurale ancienne, ces constructions sont en rupture avec leur environnement immédiat et ont un impact visuel fort. De par le caractère littoral du territoire, ces formes d'urbanisation diffuse se localisent de façon préférentielle sur la frange maritime Ouest du territoire et, notamment, de façon continue ou presque entre Plouarzel et Landunvez. La densité d'habitation y est très faible.

*Vue aérienne de l'urbanisation diffuse à Mazou (Porspoder)*



*et depuis l'espace public*



## 7. Extensions pavillonnaires ou lotissements

Au XX<sup>ème</sup> siècle, les premières extensions urbaines apparaissent à partir des centres bourgs le long des voies de communications principales. Les premiers lotissements prennent forme dans les années 1960. Généralement implantés en périphérie du centre-ville ou du centre-bourg, les lotissements sont apparus au gré des opportunités foncières et constituent encore aujourd'hui, pour certains, des « fragments urbains » isolés. Ce tissu urbain se caractérise par son irrégularité.

La densité est très variable (faible à moyennement dense), et bien qu'elle dépende de plusieurs facteurs (période de construction du lotissement, capacités d'achat des acquéreurs), c'est le contexte, qu'il soit urbain ou rural, qui influe le plus sur la densité.

Le parcellaire des lotissements est issu d'une division rationnelle correspondant à des lots identiques déterminés en fonction de leur destination, à savoir l'habitat individuel. Les parcelles sont généralement rectangulaires et compactes. Les constructions sont implantées au centre de la parcelle, en retrait de la voie à une distance souvent égale à 5 mètres. Cette répétition du modèle entraîne une certaine banalisation de l'espace urbain.

Ce tissu urbain se caractérise par son irrégularité. La densité est très variable (faible à moyennement dense), elle dépend de plusieurs facteurs : période de construction du lotissement, capacités d'achat des acquéreurs, contexte urbain ou rural...

*Vue aérienne*



Quartier pavillonnaire ancien (lotissement en « raquette ») à Plourzel (années 70/80) Est du bourg (densité 11 logements/ha)

*et depuis l'espace public*



Maisons mitoyennes d'un côté, aspect très minéral, peu de traitement de l'espace public, voirie et espace bitumé largement dimensionné, priorité à la voiture, cloisonnement de l'espace : le lotissement ne communique pas avec les espaces extérieurs.

*Vue aérienne*



Lotissement récent à Milizac (densité 15 logts/ha)

*et depuis l'espace public*



Lotissement récent qualitatif : traitement soigné des limites entre l'espace public et l'espace privé par la présence d'un talus enherbé et planté, l'aménagement de murets maçonnés. La végétalisation marque un effort d'intégration du lotissement dans son environnement, une plus value pour le cadre de vie.

Cette morphologie tend à évoluer vers des formes plus compactes, en raison de l'augmentation des coûts des terrains mais aussi de la modification des modes de vie. Les logements de plus petites tailles (T2 à T4) sont aujourd'hui recherchés par des jeunes couples ou des personnes âgées, tant à la location qu'à la primo-accession (des aides à l'accession participent en ce sens). Le parc tend ainsi à se diversifier.

*Exemple de petit collectif implanté en continuité du centre-bourg à Milizac*



## 8. Zones d'activités économiques

Les emprises d'équipements et d'activités sont principalement situées en bordure de la partie agglomérée des communes, ou en interface des zones de centre ancien et de tissu pavillonnaire, ou encore le long des axes principaux de circulation pour bénéficier de l'effet vitrine.

Dans les années 50 et avant, le paysage des zones d'activités en dehors des villes était quasiment inexistant, auparavant proches des habitations (souvent des maisons ouvrières), les sites industriels ont migré dans les périphéries aux portes des villes, le long d'axes et de nœuds routiers stratégiques bien développés et entretenus.

Les bâtiments disposent souvent de couleurs agressives et contrastées avec le paysage environnant. Tous semblables les uns des autres d'une ville, d'une commune, d'un territoire intercommunal, d'une région à l'autre, on assiste à une standardisation de ces zones d'activités.

Ces sites restent majoritairement fermés sur eux-mêmes, par un système de clôture profondément ancré et quasiment systématique dans l'aménagement des zones d'activités.

Les espaces publics présentent un potentiel en termes d'accompagnement paysager des différents lots des entreprises mais ils restent très peu exploités.

*Vue aérienne de la zone d'activités de Toul an Ibil (Plougonveli)*

*et depuis l'espace public*



*Vue aérienne de la zone d'activités de Mespaol (Saint-Renan)*

*et depuis l'espace public*



## 9. Sites d'équipements (publics, loisirs, ports...)

Les emprises d'équipements (enseignements, sportifs, culturels...) sont localisées soit au sein du tissu urbanisé soit plus généralement en périphérie des communes. D'autres sites d'accueil plus spécifiques (port, parc de loisirs...) se localisent en dehors du tissu urbain.

*Vue aérienne du complexe sportif de Lokournan (Saint-Renan u)*

*et depuis l'espace public*



*Vue aérienne du pôle d'équipements de Portsall (Ploudalmézeau)*

*et depuis l'espace public*



*Vue aérienne du port de Lanildut*

*et depuis l'espace public*



*Vue aérienne du parc de loisirs de la récré des trois curés (Milizac-Guipronvel)*

*et depuis l'espace public*



### 3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

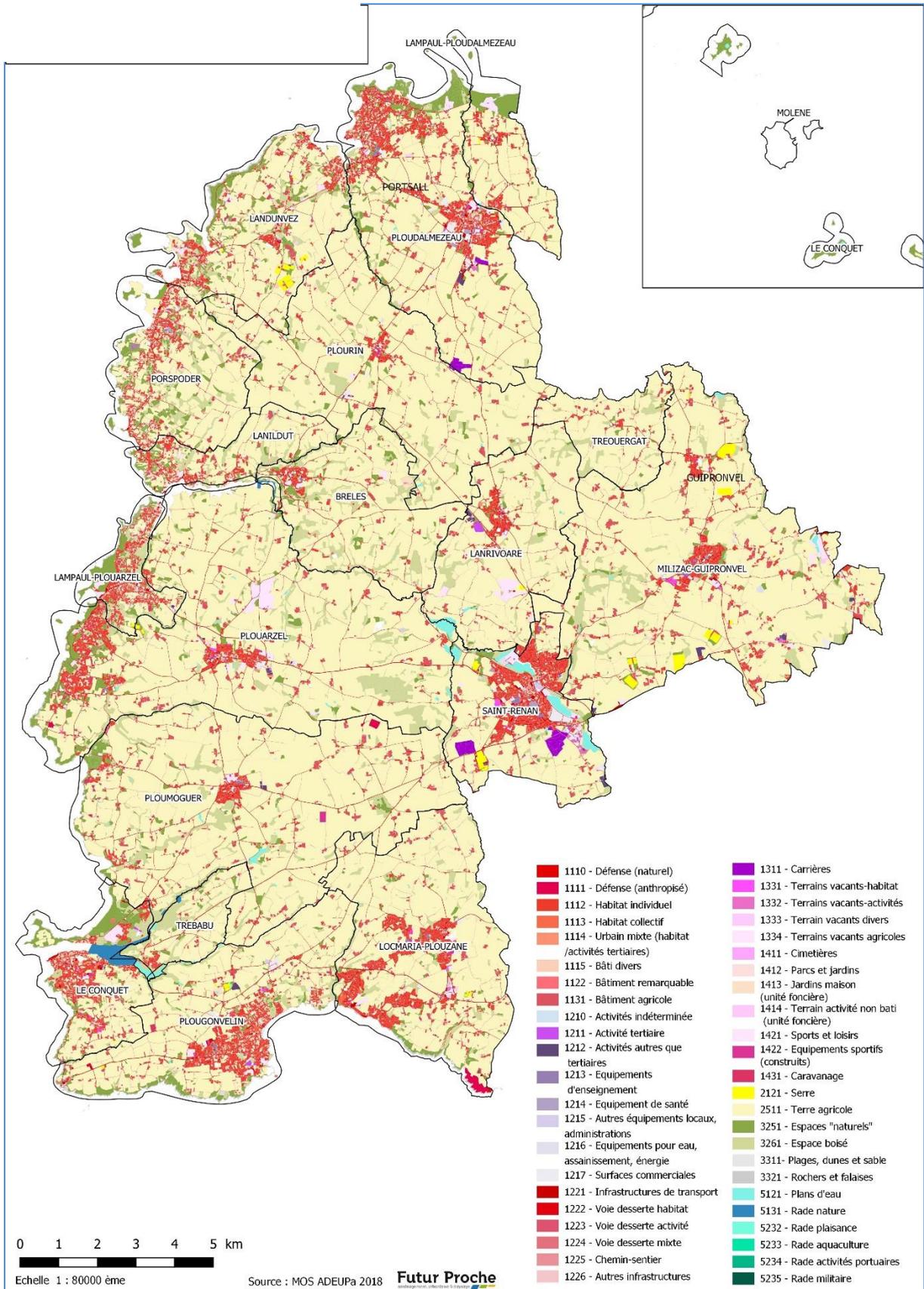
Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

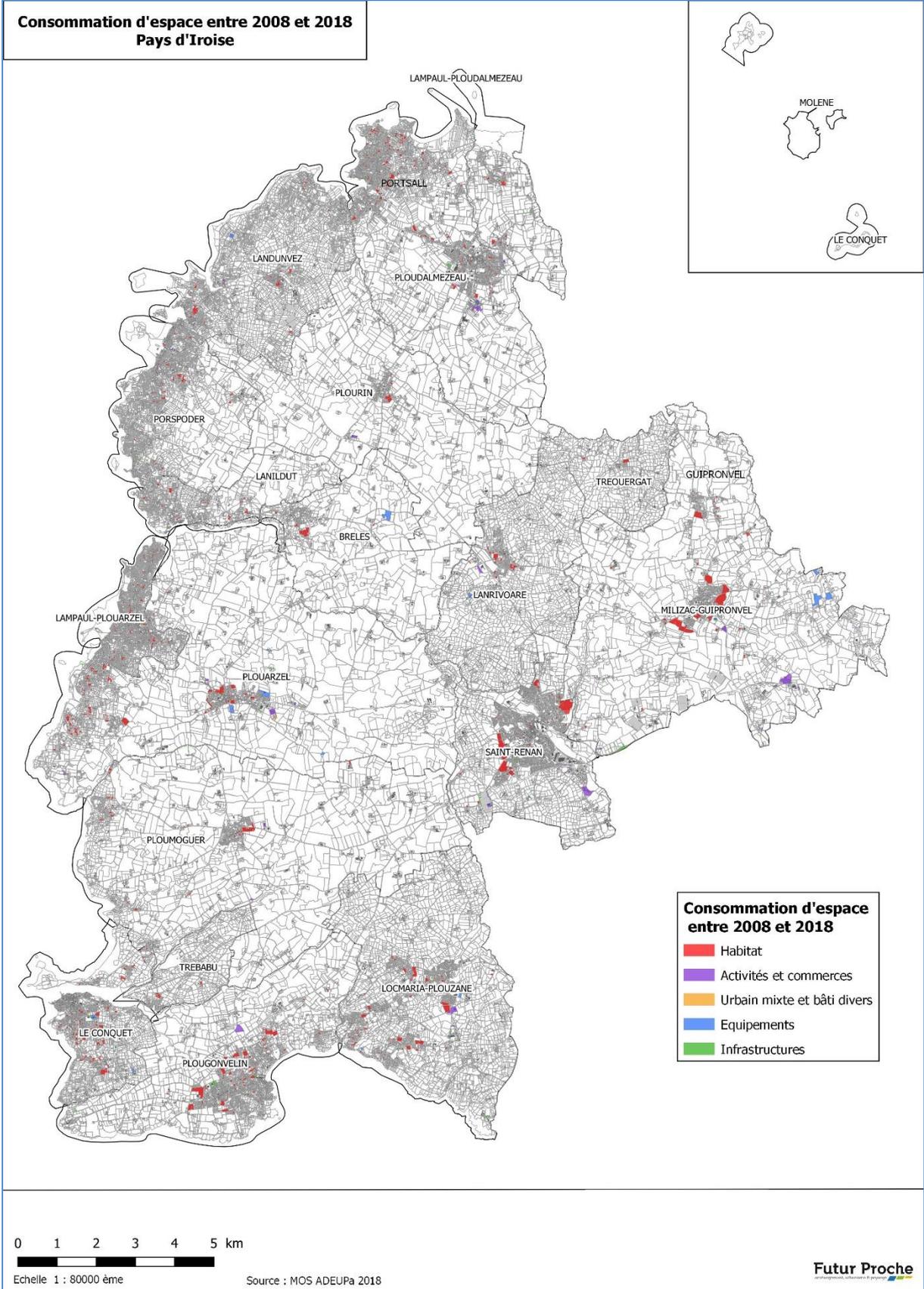
L'analyse de la consommation de l'espace s'appuie sur un outil commun et partagé à l'échelle du Pays de Brest : le Mode d'Occupation du Sol [MOS] . Le MOS permet de décrire de manière fine la répartition de l'occupation du sol, de quantifier les évolutions au cours d'une période donnée et de qualifier les destinations de la consommation. Cet outil permet de suivre les dynamiques foncières et d'analyser la consommation d'espace.

L'observation du foncier s'appuie sur la distinction de la nature des sols en plusieurs natures et sous-natures (cf. ci-après).

Le Pays d'Iroise s'étend sur 31 705 hectares. Sur les 10 dernières années (2008-2018), 237,35 ha de surfaces agro-naturelles ont été consommées, soit 23,7 ha par an.

Occupation du sol en 2018 du Pays d'Iroise





L'habitat a été le plus gros consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet, 173 ha ont été urbanisés à cet effet. Suivent les activités à hauteur de 28 ha. Les équipements ont quant à eux transformés 21 ha en espaces artificialisés. Enfin, 14,6 ha ont été affectées aux infrastructures, urbain mixte et bâtis divers.

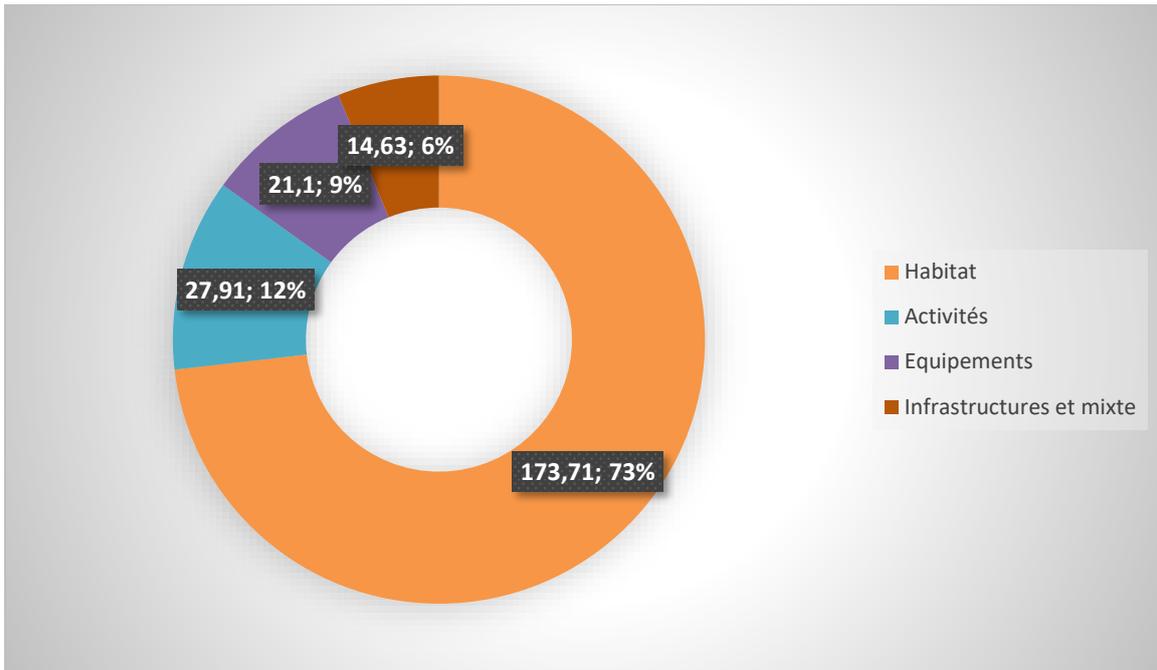
*Surface urbanisée en zone agricole, naturelle ou forestière entre 2008 et 2018*

Surface urbanisée (ha)	
<b>Habitat</b>	
Habitat individuel	133,0
Habitat collectif	1,5
Voie de desserte Habitat	21,1
Terrains vacants habitat	18,0
<b>Equipements</b>	
Sports et loisirs	18,5
Equipements sportifs (construits)	2,6
<b>Activités</b>	
Tertiaires	1,6
Autres que tertiaires	9,9
Surfaces commerciales	4,0
Voie desserte activités	3,0
Terrains vacants activités	9,5
<b>Infrastructures</b>	
Infrastructures de transport	12,3
Chemin -sentier	1,4
Autres infrastructures	0,2
<b>Mixte</b>	
Urbain mixte (habitat/activités tertiaires)	0,7

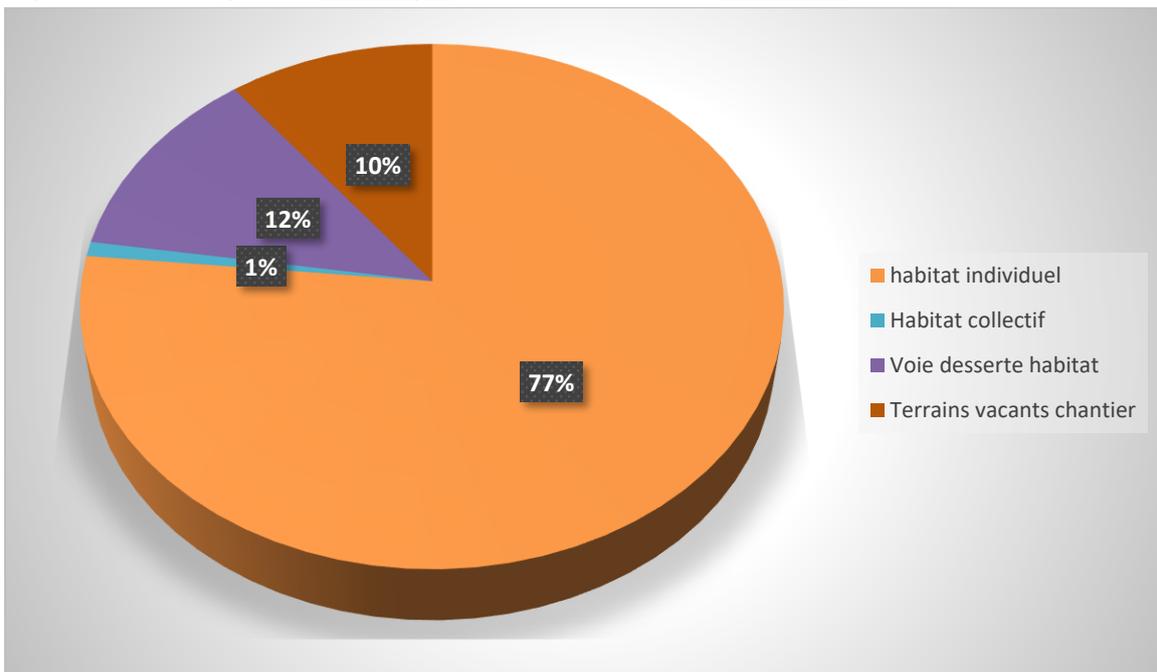
A noter que la seule typologie d'équipements construits ou aménagés entre 2008 et 2018 est constituée par les équipements sportifs.

La cartographie de la consommation d'espace par commune est annexée au présent diagnostic (Annexe n°1).

Surfaces consommées entre 2008 et 2018 en Pays d'Iroise



Surfaces consommées par l'habitat en Pays d'Iroise



## 4. ESPACES ET ELEMENTS A IDENTIFIER AU REGARD DE LOI LITTORAL

Communes concernées par l'application de la loi Littoral (en bleu)



### A. Agglomérations, les villages, les secteurs déjà urbanisés et leurs enveloppes urbaines

#### 1. Cadre réglementaire et son évolution récente

Article L.121-8 du Code de l'Urbanisme : « L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L.121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des

*paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »*

## 2. Cadre du SCoT du Pays de Brest approuvé le 22/10/2019

*« Les documents d'urbanisme locaux ne pourront prévoir, pour les communes littorales, de nouvelles zones à urbaniser qu'en continuité des Villages « Extensibles et Densifiables » (VED) ».*

### Les 8 Villages Extensibles et Densifiables (VED) du Pays d'Iroise selon le SCOT

Commun	Nom du Village Extensible et Densifiable (VED)
Landunvez	Argenton
	Kersaint
Le Conquet	Lochrist
Locmaria-Plouzané	Kerfily
	Porsmilin
	Trégana
Plouarzel	Trézien
Porspoder	Melon

Dans les communes littorales, les documents d'urbanisme peuvent délimiter des Villages Uniquement Densifiables (VUD) correspondant aux secteurs :

- d'au moins 40 constructions densément groupées, structurées autour de voies publiques,
- comprenant au moins 80 constructions groupées, implantées sans interruption dans le foncier bâti et présentant un potentiel constructible inférieur à l'existant.

### Les 9 Villages Uniquement Densifiables (VUD) du Pays d'Iroise selon le SCOT

Commune	Nom du Village Extensible et Densifiable (VED)
Lampaul-Ploudalmézeau	Le Vourc'h
Le Conquet/ Ploumoguier	Lanfeust
Plouarzel	Kerescar
	Kervilon
	Phare de Trézien
Ploudalmézeau	Tréompan
Plougonvelin	Le Cosquer
	Toul an Ibil*
Trébabu	Kerjean

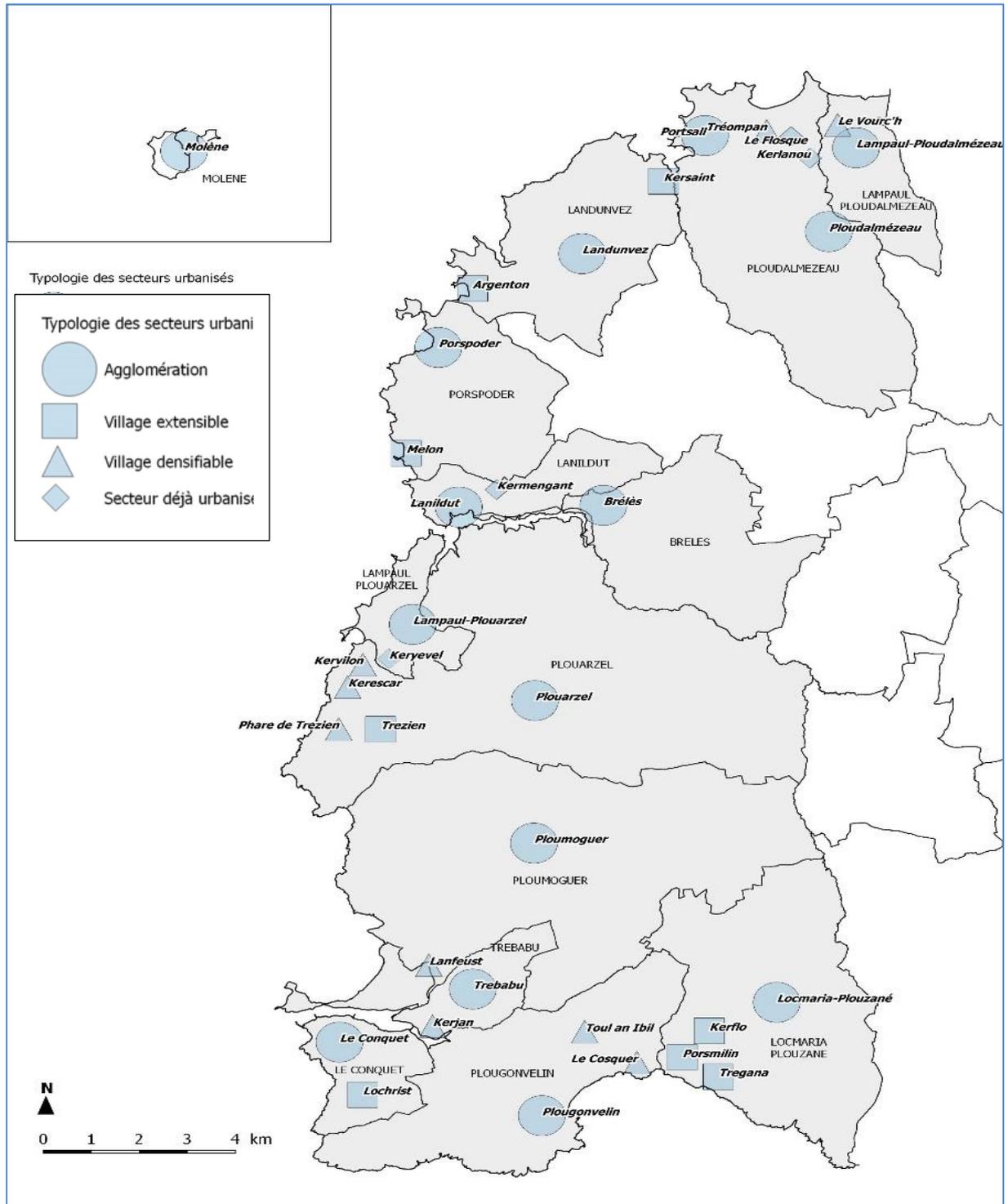
\* *Le village de Toul an Ibil qui est une zone d'activités économiques et donc n'a pas vocation à accueillir des habitations.*

Les **Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)** se distinguent des espaces d'urbanisation diffus par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs (code de l'urbanisme).

### Les 4 Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) du Pays d'Iroise selon le SCOT

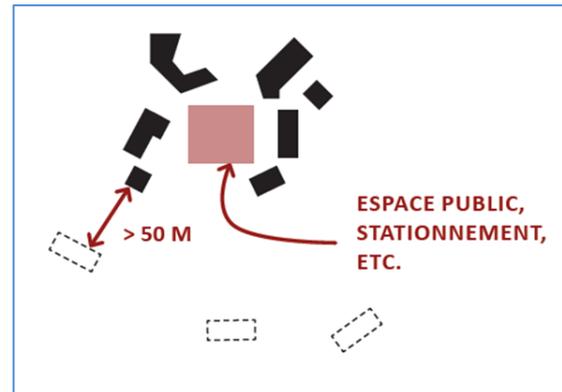
Commune	Nom du Village Extensible et Densifiable (VED)
Lampaul-Plouarzel	Keryevel*
Lanildut	Kermengant
Ploudalmézeau	Kerlanou
	La Flosque*

\* Seule la partie située en dehors des Espaces Proches du Rivage est densifiable



### 3. Délimitation des enveloppes urbaines

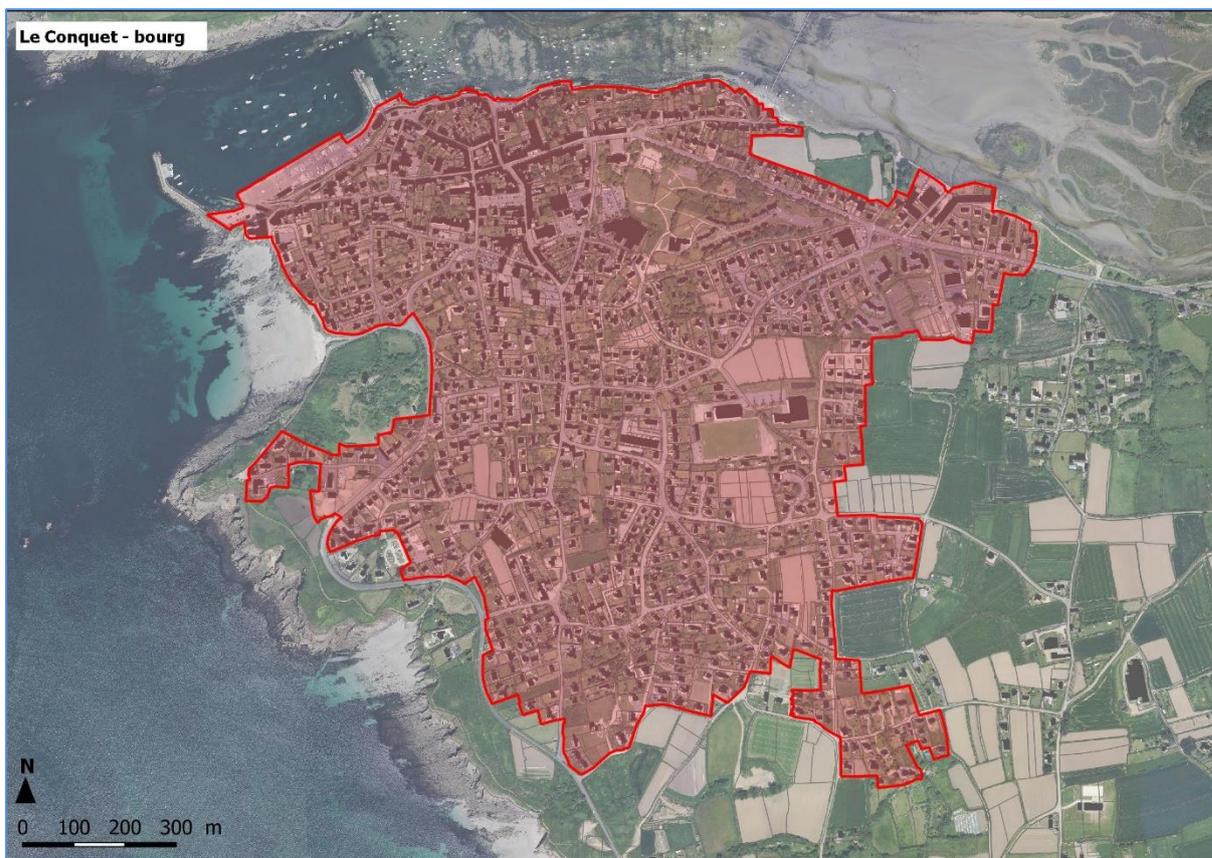
L'**ENVELOPPE URBAINE** correspond aux parties physiquement urbanisées et artificialisées des agglomérations, villages et des secteurs déjà urbanisés dans une continuité formée par le tissu bâti, les rues, les espaces publics, les équipements sportifs (stades), les espaces libres enclavés dans le tissu urbain. **Cette continuité est définie par l'ensemble des constructions de plus de 25 m<sup>2</sup> de surface au sol, distantes de moins de 30 m les unes des autres.**



**Le tracé de l'enveloppe urbaine prend en compte un certain nombre de critères assurant la cohérence de la délimitation à l'échelle du territoire du Pays d'Iroise :**

- Les distances proposées dans la méthodologie seront systématiquement appréciées avec une marge de plus ou moins 10%.
- Le périmètre inclut un espace de recul autour des bâtiments qui ne correspond pas systématiquement aux limites parcellaires cadastrales. Le respect d'une distance de 15 m par rapport au bâti existant sur l'unité foncière à laquelle il appartient sera appliqué.
- Les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 25 m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte, ils peuvent être inclus dans une dent creuse.
- Afin de ne pas conforter le développement linéaire de l'habitat et l'étalement urbain le long des axes de circulation, le tissu bâti devra s'organiser sur au minimum deux rangées de constructions pour être inclus dans l'enveloppe urbaine.
- Les dents creuses entourées au minimum 2 côtés par des constructions et une voie de circulation seront incluses dans l'enveloppe urbaine sous réserve que la distance entre les deux bâtiments implantées sur les parcelles contigües d'une limite latérale à l'autre n'excède pas 60 m.
- Les dents creuses entourées sur au minimum 3 côtés par des constructions seront incluses dans l'enveloppe urbaine sous réserve que la distance entre les deux bâtiments implantés sur les parcelles contigües d'une limite latérale à l'autre n'excède pas 60 m.
- Les voies de circulation ne constituent pas des ruptures (y compris si la distance entre les constructions est supérieure à 30 m) dès lors :
  - qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs de part et d'autre;
  - ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des conditions similaires.
- Les coulées vertes et/ou poumons verts urbains ne constituent pas non plus des ruptures, ces éléments, qui ont fait l'objet d'une **cartographie précise**, seront englobés dans les enveloppes urbaines et seront représentés par une trame spécifique.

Exemple de l'enveloppe urbaine délimitée à partir de l'agglomération du Conquet



## B. Coupures d'urbanisation

### 1. Cadre réglementaire

Article L.121-22 du CU : « *Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.* »

#### > Qu'est-ce qu'une coupure à l'urbanisation ? Pourquoi ?

Ce sont **des espaces naturels ni urbanisés ni aménagés** (pouvant contenir des constructions existantes isolées). Ils doivent être **de taille suffisante ou significative** par rapport à leur environnement, **entre deux parties urbanisées**. L'existence ancienne de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation.

Objectifs de la définition de ces coupures d'urbanisation :

- séparer les parties urbanisées en bordure de mer afin d'**éviter la constitution d'un front urbain continu**,
- contribuer à la trame verte aux équilibres biologiques et **permettre le maintien d'un paysage naturel caractéristique**.

## 2. Cadre du SCoT du Pays de Brest approuvé le 22/10/2019

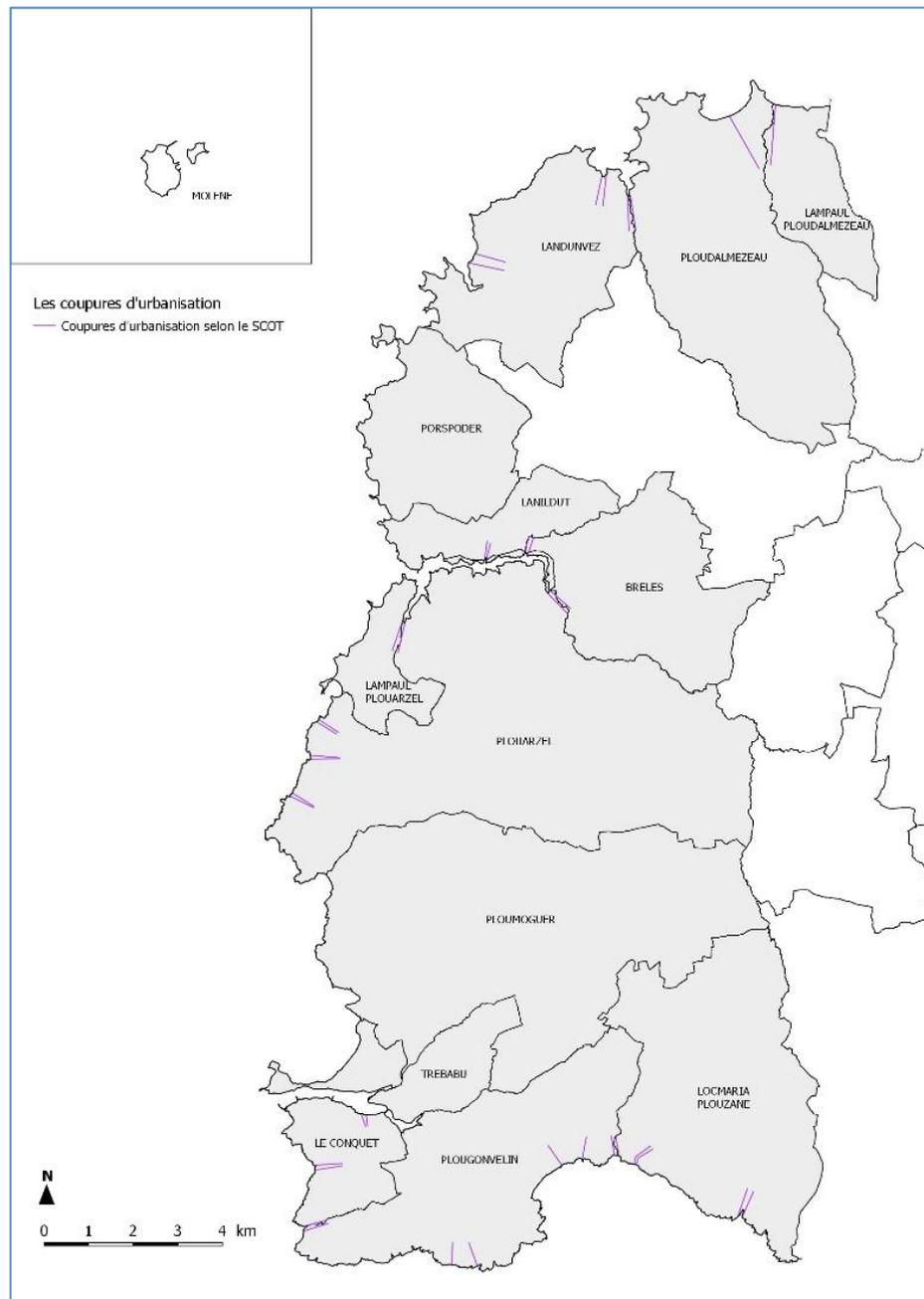
Le SCoT du Pays de Brest arrête le principe de grandes coupures d'urbanisation :

« Les documents d'urbanisme locaux délimitent les coupures d'urbanisation identifiées dans les communes littorales par le SCoT. La largeur et la profondeur des coupures sont symbolisées sur la cartographie « Mise en œuvre de la loi Littoral.

Les coupures d'urbanisation sont classées en zone agricole ou naturelle.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir, le cas échéant, à leur échelle, de protéger d'autres espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

### 20 COUPURES D'URBANISATION IDENTIFIÉES DANS LE SCOT APPROUVE, A DELIMITER PRECISEMENT.



## Éléments de cadrage

### Ce que dit le SCoT sur la réglementation à mettre en œuvre sur ces espaces :

**Les coupures d'urbanisation** sont classées en zone agricole ou naturelle.

Aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée, hormis :

- des structures d'accueil légères
- des zones de loisirs ou de pratique sportive (parties non équipées des aires naturelles de camping, espaces de jeux...)

*NB : Ces aménagements ne doivent dès lors pas entraîner une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation conséquente des milieux, en particulier lorsque ces coupures d'urbanisation sont par ailleurs des réservoirs de biodiversité et des espaces de perméabilité favorables aux connexions écologiques.*

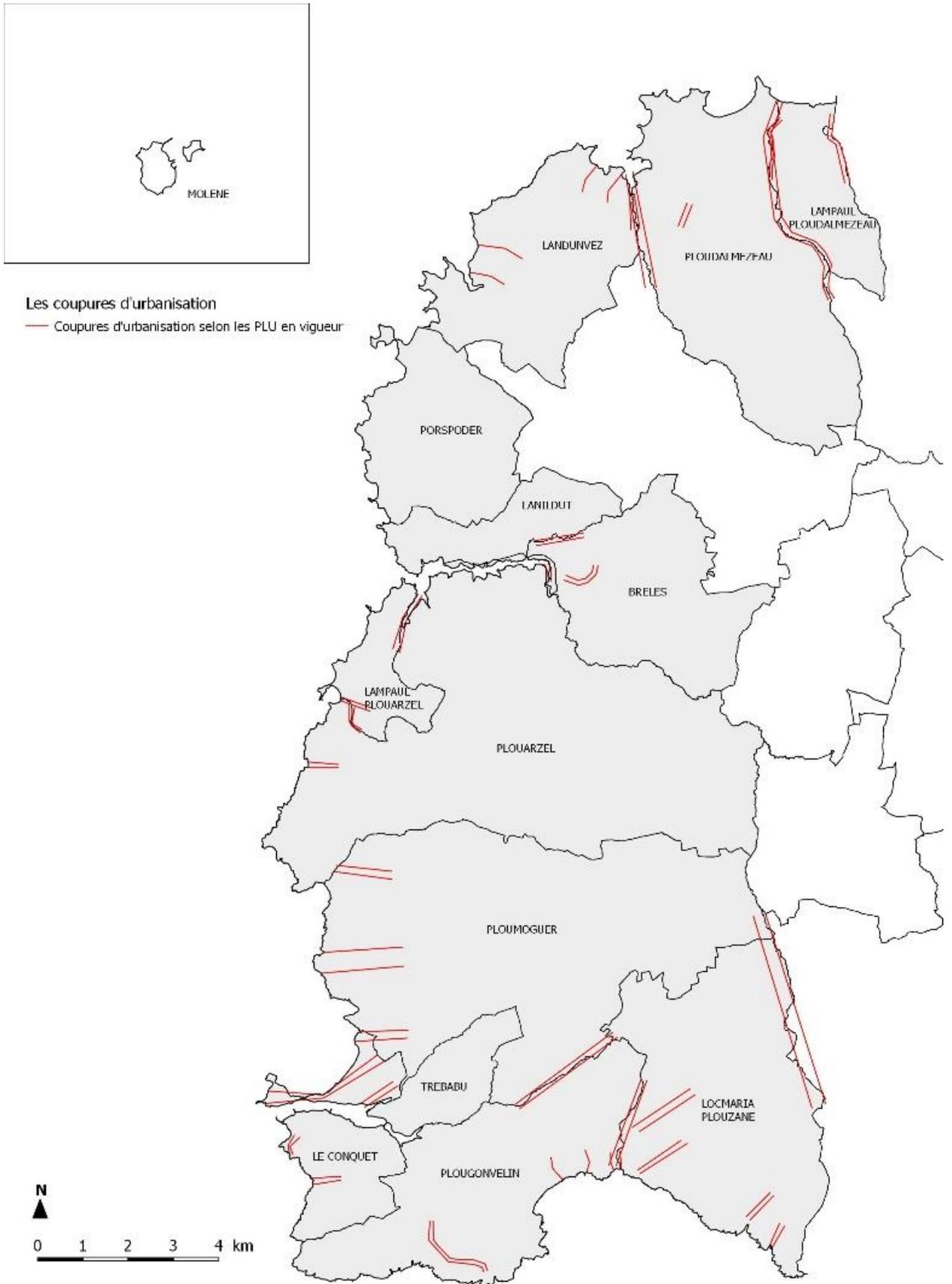
- l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, aquacole et de pêche en mer professionnelle
- la rénovation et l'extension limitée des autres constructions existantes

## 3. Délimitation à l'échelle du PLUi

**35 coupures d'urbanisation** sont décrites dans les rapports de présentation **des documents d'urbanisme** littoraux et traduites par un zonage A ou N.

### Méthode de délimitation du PLUi :

- 1) Les coupures d'urbanisation du SCoT
  - A partir des coupures identifiées par le SCoT (carte p 54 du DOO et précisées dans l'annexe 2 du DOO), le contour des coupures d'urbanisation sera précisé à terme, si nécessaire, en fonction de critères paysagers et environnementaux (relief, vue, milieu naturel à préserver, etc.)
- 2) Les autres coupures identifiées à l'échelle locale :
  - Maintien des coupures d'urbanisation dans les documents d'urbanisme en vigueur
  - Contour des coupures d'urbanisation qui pourra être précisé en fonction de critères paysagers et environnementaux



## C. Les espaces proches du rivage

### 1. Cadre réglementaire

Article L.121-13 du CU : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

#### > Comment sont définis les Espaces Proches du Rivage ?

La jurisprudence a fixé les critères permettant d'appréhender la notion d'espace proche du rivage :

- un critère de distance par rapport au rivage, qui tient compte des éléments du relief et du paysage qui caractérisent l'ambiance maritime,
- un critère de co-visibilité terre/mer ou mer/terre,
- un critère lié à la configuration des espaces séparant l'assiette foncière du rivage.

### 2. Cadre du SCoT du Pays de Brest approuvé le 22/10/2019

Les documents d'urbanisme locaux délimitent les espaces proches du rivage en tenant compte du tracé indicatif figurant sur la carte « Mise en œuvre de la loi Littoral ».



## Éléments de cadrage

### Ce que dit le SCoT sur la réglementation à mettre en œuvre sur ces espaces :

Dans ces **espaces proches du rivage**, l'urbanisation doit être limitée et justifiée. La notion d'extension limitée doit se comprendre aussi bien en termes de nouvelles surfaces urbanisées, qu'en termes de forme urbaine, dans l'objectif de préserver les paysages.

L'extension de l'urbanisation doit respecter une proportion avec l'urbanisation existante, tout en prenant en compte les besoins présents et futurs des populations. Que le secteur concerné soit une agglomération ou un village, la délimitation de l'extension :

- est prévue de manière préférentielle en profondeur (en arrière de l'agglomération par rapport au rivage),
- prend en compte les risques liés au changement climatique (érosion du littoral et submersion marine...).

La densification et le renouvellement urbain, ainsi que l'atteinte d'un certain niveau de densité dans les extensions urbaines, principes valorisés par le SCoT du Pays de Brest au regard de l'économie de l'espace qu'ils permettent, sont encouragés également dans les espaces proches du rivage des agglomérations et des villages. La densification des quartiers existants prend en compte les hauteurs et les caractéristiques de l'agglomération ou du village concerné, ainsi que les prescriptions paysagères détaillées au chapitre I-5.2.

## 3. Délimitation à l'échelle du PLUi

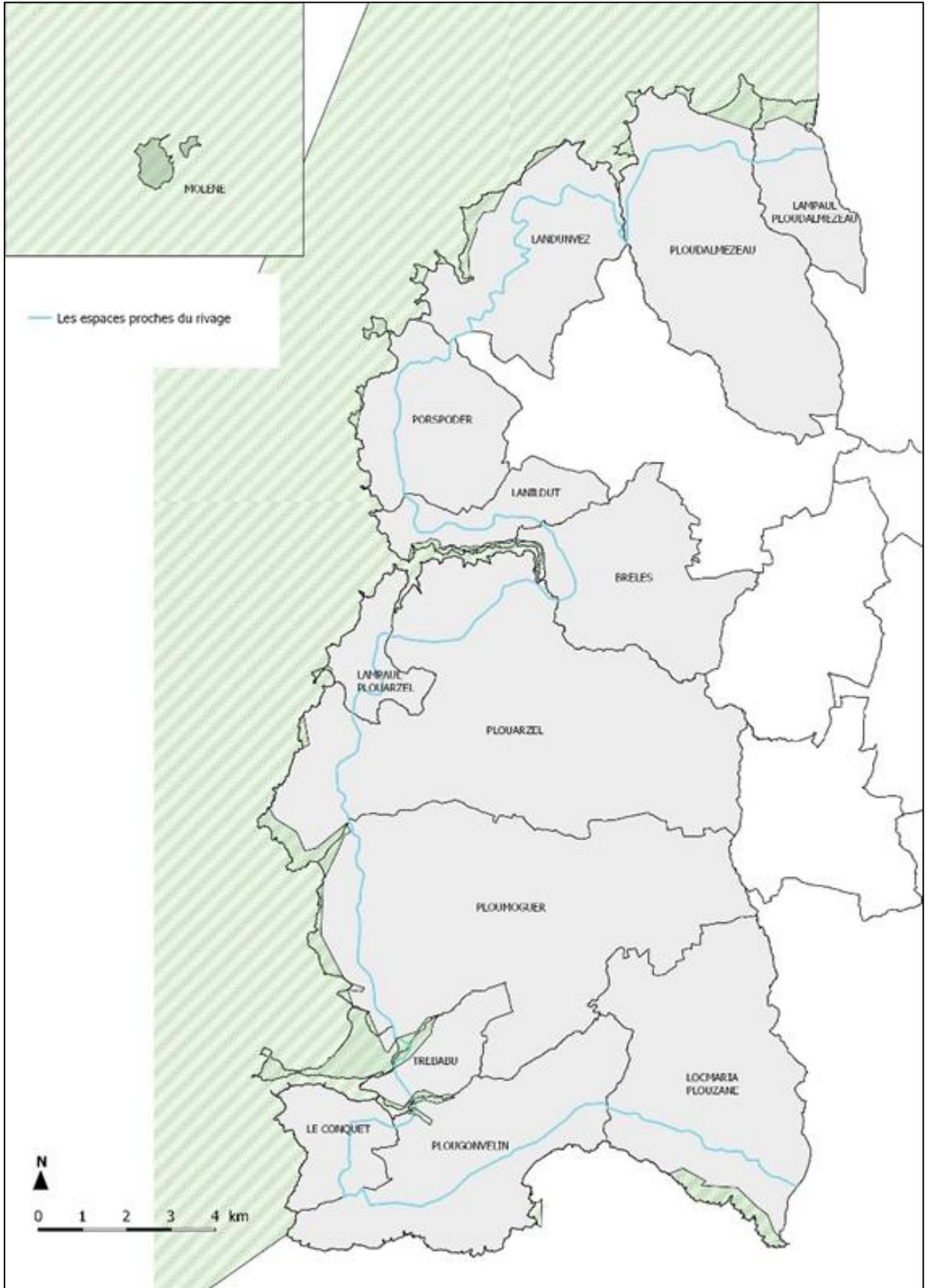
L'ensemble des communes littorales du Pays d'Iroise a défini ses espaces proches du rivage dans leur PLU excepté Plouarzel.

Une cohérence est à trouver entre les communes car **l'espace proche du rivage est parfois discontinu** d'une commune à l'autre.

La définition de l'EPR à l'échelle communale peut diverger de la ligne proposée par le SCoT.

Méthode de délimitation :

- ✓ Analyse des zones de divergence entre le tracé du SCoT et le tracé des documents d'urbanisme en vigueur
- ✓ Intégration de la vigilance vis-à-vis des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières (article L121-10 CU) et des secteurs déjà urbanisés définis (article L121-8).
- ✓ Validation du tracé de l'espace proche du rivage par les communes en tenant compte des paramètres suivants (jurisprudence) :
  - la distance par rapport au rivage,
  - la co-visibilité ou visibilité par rapport au rivage,
  - la nature de l'espace environnant (telle que l'influence maritime),
  - la présence d'une zone urbanisée entre le rivage et le secteur concerné,
  - la topographie entre le rivage et le secteur concerné (présence d'une ligne de crête).



## D. Bande des 100 mètres

### 1. Cadre réglementaire

Articles L.121-16 et L.121-17 du Code de l'Urbanisme : « *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...). L'interdiction prévue à l'article L.121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* »

#### ➤ Comment et à quoi s'applique-t-elle ?

**La règle concerne les constructions et installations** : cette notion de « construction ou installation » correspond à toute forme d'urbanisation. Elle inclut toutes les opérations y compris celles de faible importance (extension d'une maison d'habitation, changement de destination...), sauf les travaux mineurs (exhaussement d'un mur, ravalement de façade, modification ou création d'ouvertures...).

**La règle pose un principe d'inconstructibilité en dehors des parties urbanisées** : un espace urbanisé est un espace caractérisé par un nombre et une densité significative de construction. Les campings et stationnement de caravanes sont interdits dans la bande des 100 mètres.

### 2. Délimitation à l'échelle du PLUi

En dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres, le document graphique du PLU doit faire figurer **une zone Agricole ou Naturelle qui ne permet pas la réalisation de constructions ou d'installations en dehors de celles autorisées** par exception ou par dérogation à la règle d'inconstructibilité.

#### Méthode de délimitation :

- Création d'une bande de 100 mètres à partir de la limite haute du rivage,
- Exclusion des espaces physiquement urbanisés.

## E. Espaces remarquables

### 1. Cadre réglementaire

Article L.121-23 du Code de l'Urbanisme : « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols **préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.** »

#### Comment identifier les espaces remarquables ?

Deux critères sont à respecter simultanément (critères cumulatifs) mais la liste n'est pas limitative :

- en premier lieu, ces espaces doivent appartenir à la **liste figurant à l'article R. 121-4 du code de l'Urbanisme** ;
- en second lieu, ces espaces doivent être :

- soit des **sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral**,
- soit être **nécessaires au maintien des équilibres biologiques**,
- soit présenter un **intérêt écologique**.

#### **Les éléments constitutifs des espaces remarquables**

Plus concrètement, il s'agit :

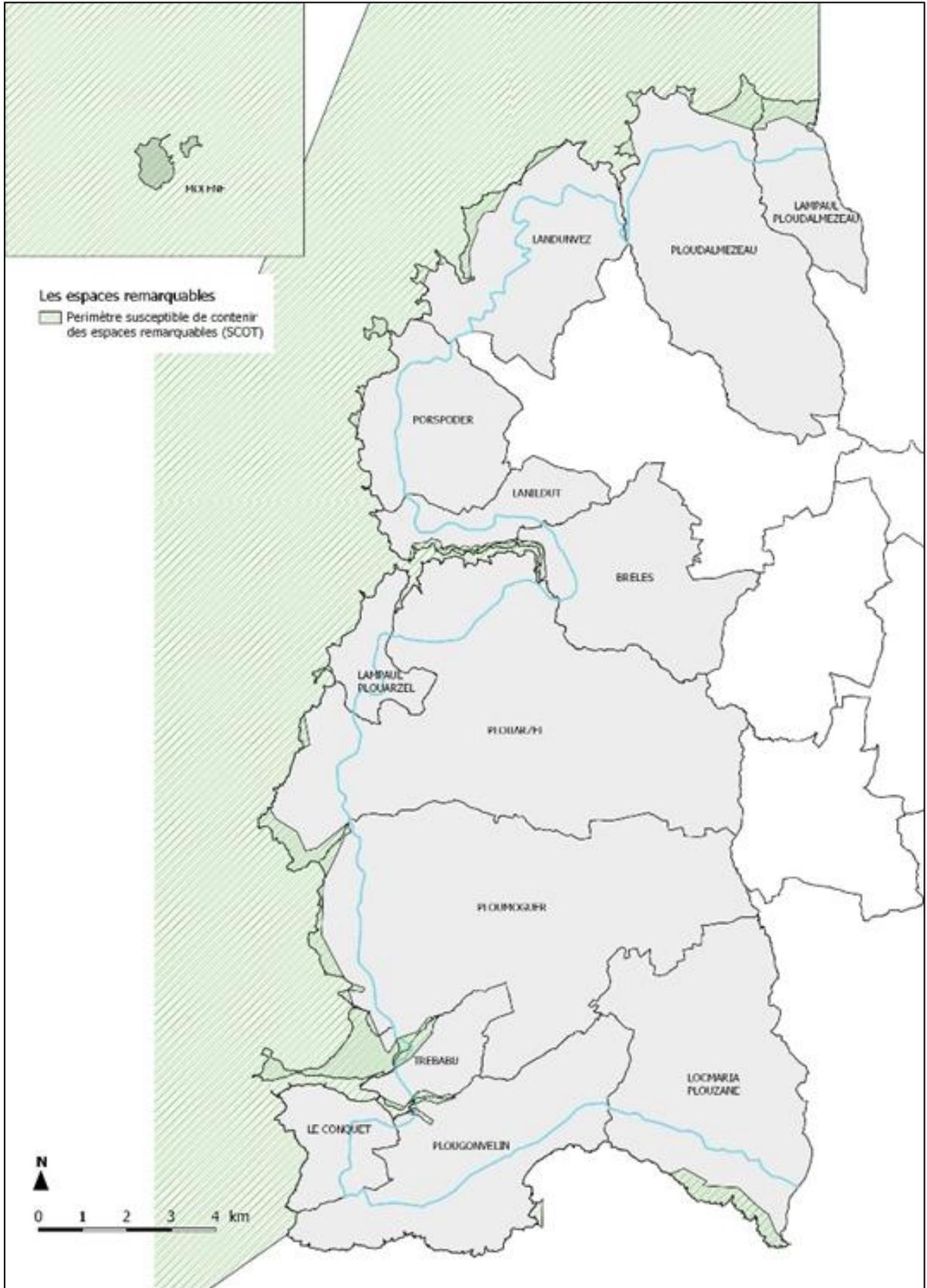
- **Des espaces qui sont protégés au titre de législations nationales ou communautaires et dont la valeur patrimoniale a donc déjà été reconnue juridiquement :**
  - les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la Directive « Oiseaux » (Natura 2000),
  - les espaces délimités par les arrêtés préfectoraux de protection de biotopes,
  - les parties naturelles des sites inscrits ou classés,
  - les parties naturelles des parcs nationaux,
  - les réserves naturelles.
- **De milieux qui ne sont pas protégés par d'autres législations mais qui sont susceptibles de l'être au titre des articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme :**
  - les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos...,
  - les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 hectares,
  - les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps,
  - les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides...,
  - les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales,
  - les formations géologiques.

## **2. Cadre du SCoT du Pays de Brest approuvé le 22/10/2019**

Pour la délimitation des espaces remarquables, les documents d'urbanismes locaux précisent, au sein des périmètres représentés sur la carte « Mise en œuvre de la loi Littoral », les espaces :

- présentant un caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral,
- et nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

Ils peuvent identifier à leur échelle, sur la base de connaissance des éléments d'intérêt écologique majeur de leur territoire, les autres sites nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.



### **Éléments de cadrage**

#### **Ce que dit le SCoT sur la réglementation à mettre en œuvre sur ces espaces :**

« Les documents d'urbanisme locaux préservent les espaces remarquables au sens de la loi Littoral (zonage Ns). »

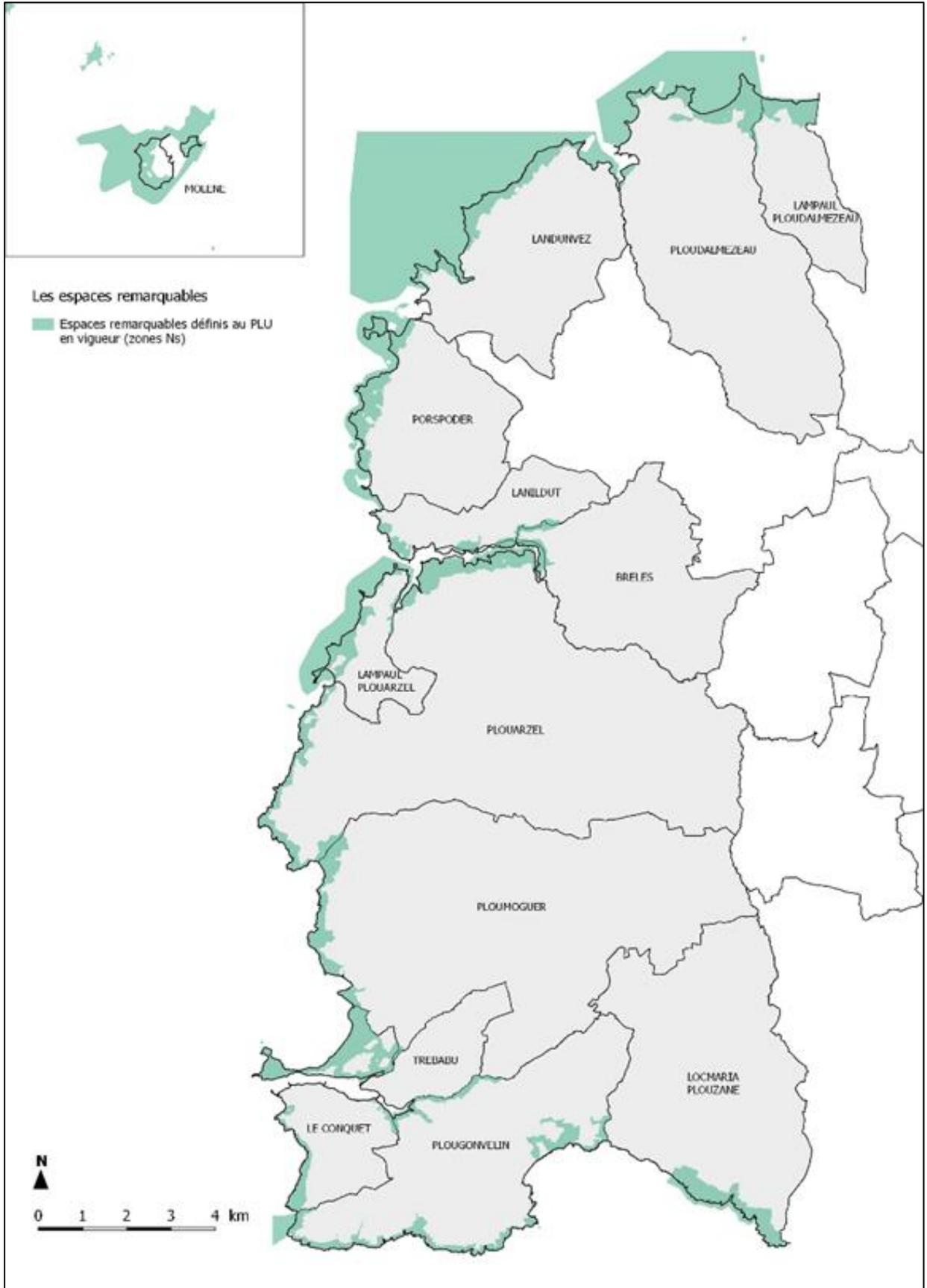
### **3. Délimitation à l'échelle du PLUi**

**Les espaces remarquables identifiés dans le cadre des documents d'urbanisme littoraux existants sont quasiment identiques à ceux identifiés par le SCoT du Pays de Brest.**

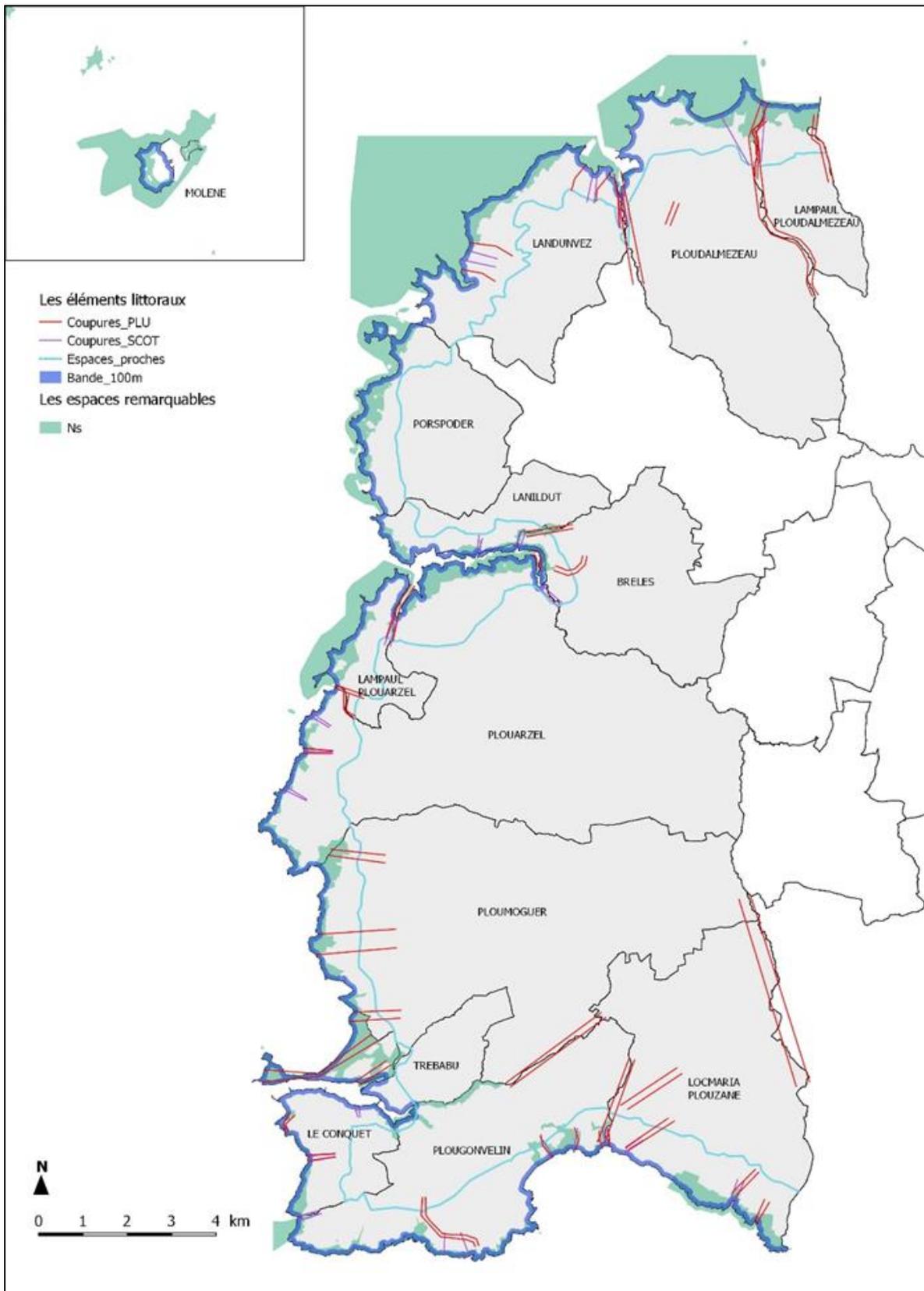
#### **Méthode de délimitation du PLUi :**

- Repartir des espaces remarquables des documents d'urbanisme en vigueur,
- Vérifier la cohérence au regard du SCOT,
- Vérifier la cohérence au regard du Code de l'Urbanisme,
- Proposition d'ajustements si nécessaire.

**Les communes ont confirmées les propositions en se basant sur la connaissance des lieux.**



Carte de synthèse des dispositions de loi littoral applicables au territoire du Pays d'Iroise



La cartographie par commune de ces espaces figure en annexe du présent diagnostic (Annexe N°2).

## 5. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS IDENTIFIES DANS LE CADRE DU PROJET (L.151-4 DU CU)

*Ce paragraphe est à compléter en vertu de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme*

### **LE CADRE DU SCOT DU PAYS DE BREST**

*Pour favoriser et faciliter le renouvellement urbain, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis est analysée dans les documents d'urbanisme locaux, et plus particulièrement celle des agglomérations, villages et zones d'activités économiques existantes. Cette analyse doit permettre également de hiérarchiser le potentiel en fonction de :*

- *son intérêt stratégique, en particulier l'accès aux fonctions de centralité en modes doux ou en transports collectifs,*
- *la faisabilité en termes d'aménagement et de libération du foncier. Le calcul de la superficie nécessaire à l'extension de l'urbanisation intègre le potentiel offert par le renouvellement urbain.*

*Définition : le renouvellement urbain est compris comme la construction neuve par le comblement de dents creuses, la démolition-reconstruction, la division parcellaire et/ou le changement d'usage, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.*

### **A. Objectif de la démarche**

Afin d'identifier les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, un référentiel a été réalisé en 2019. Il s'agit d'une étude approfondie sur les gisements fonciers potentiellement disponibles à l'intérieur du tissu urbain.

C'est dans un souci de limitation de la consommation foncière et d'amélioration voire de dynamisation du fonctionnement urbain que cette étude a été réalisée. Il s'agit de favoriser la reconquête d'espaces actuellement sous utilisés en particulier pour y produire de l'habitat : moins de dépenses d'infrastructures et une vitalité des secteurs agglomérés accrue.

#### **Les objectifs principaux sont les suivants :**

- 1) Une connaissance accrue des capacités de développement du tissu urbain plus ou moins dense selon les communes et les quartiers
- 2) Une identification des secteurs potentiellement mutables à court et moyen termes
- 3) Une identification des secteurs potentiellement stratégiques pour soutenir le développement intercommunal

#### **Résultats escomptés liés à la mise en œuvre de la démarche :**

- une gestion de l'urbanisme facilitée, avec une meilleure lisibilité des opportunités foncières à saisir ou à protéger
- Un dimensionnement à leur juste mesure des secteurs d'extension dans le PLUiH

## B. Méthodologie

L'analyse du potentiel foncier réalisé repose sur la méthodologie suivante :

- **Délimitation des enveloppes urbaines :**

**La méthodologie concernant la délimitation des enveloppes urbaines a été établie au moment de l'étude des dispositions de loi littoral propres au Pays d'Iroise et de la réalisation de la notice explicative concernant les espaces et éléments à identifier au regard de la loi Littoral. Cette méthode a donc été reproduite pour les communes non-littorales.**

L'**ENVELOPPE URBAINE** correspond au territoire urbanisé et artificialisé dans une continuité formée par le tissu bâti, les rues, les espaces publics, les équipements sportifs (stades), les espaces libres enclavés dans le tissu urbain.

**Cette continuité est définie par l'ensemble des constructions de plus de 25 m<sup>2</sup> de surface au sol (y compris les constructions légères), distantes de moins de 30 m les unes des autres.**

✓ Les voies de circulation ne constituent pas des ruptures (y compris si la distance entre les constructions est supérieure à 30 m) dès lors qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs de part et d'autre; ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des conditions similaires.

✓ Les coulées vertes et/ou poumons verts urbains ne constituent pas non plus des ruptures, ces éléments, qui feront l'objet d'une **cartographie précise**, seront englobés dans les enveloppes urbaines et seront représentés par une trame spécifique.

- **Identification du potentiel foncier bâti et non bâti** basé sur une exploitation SIG des données cadastrales :

Parcelles libres (non-bâtie) et parcelles divisibles-Bimby- (en respectant une distance de 15 m par rapport au bâti existant) dont la surface est supérieure à 300 m<sup>2</sup> hors voie d'accès. Cette surface correspond à une densité d'habitat de 30 logements/ha qui est considérée comme un maximum à l'échelle du territoire du Pays d'Iroise.

- A partir de l'exploitation SIG des données cadastrales en s'appuyant sur les études déjà réalisées, l'objectif est **d'affiner le résultat brut** (le potentiel théorique) par une connaissance locale du terrain:

1) Mettre à jour l'identification des espaces mutables (à partir des données issues de du référentiel foncier de l'ADEUPA réalisé en 2014) :

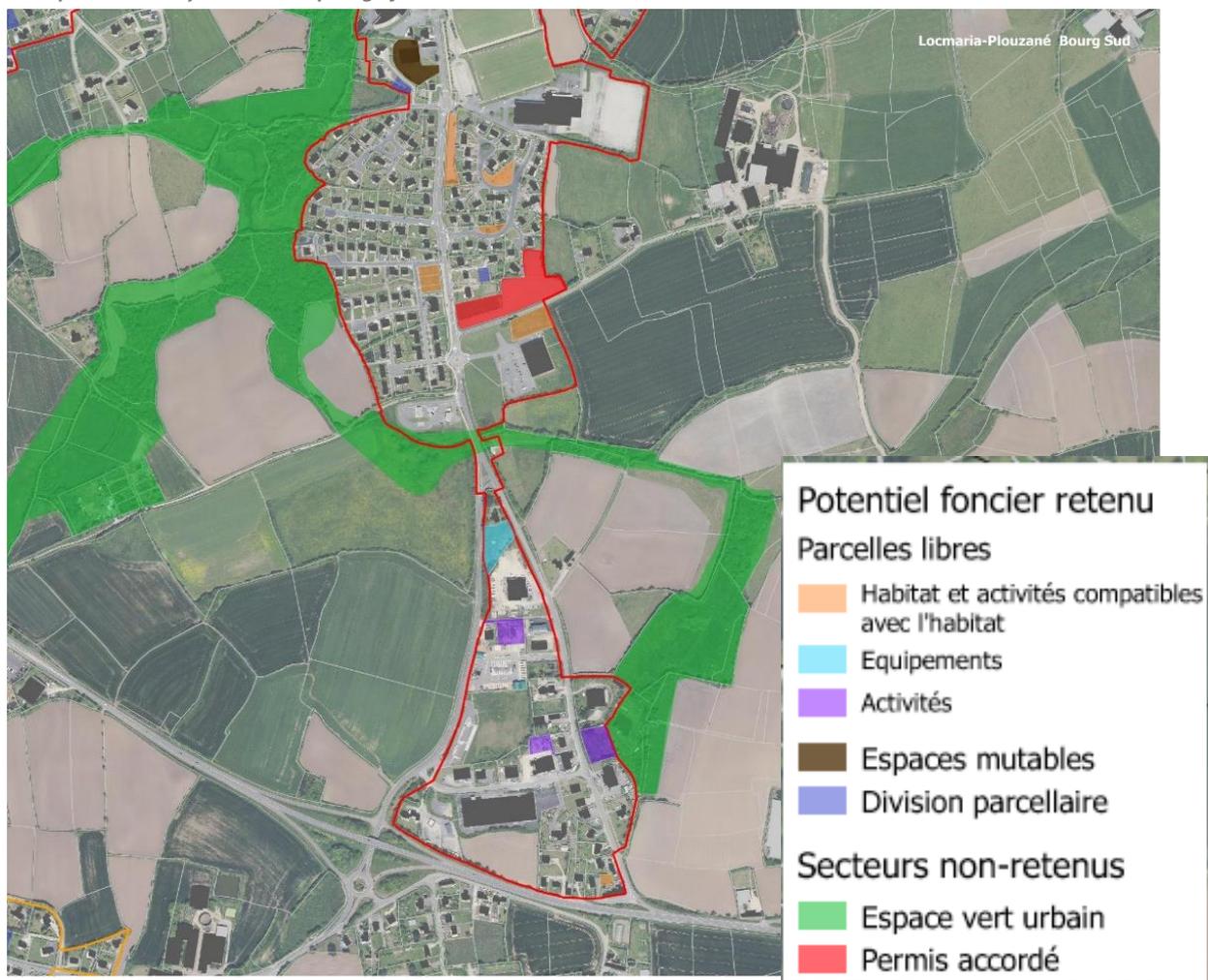
Espaces urbains déjà partiellement ou complètement urbanisés mais pouvant faire l'objet d'une réutilisation: terrains anciennement utilisés pour des activités économiques ou des équipements publics, anciennes fermes, habitations, hangars et locaux abandonnés...

2) Vérifier la réelle disponibilité des espaces libres identifiés :

✓ En signalant les espaces à déduire du potentiel soit en cours d'urbanisation (**PA/PC accordés**) ou faisant l'objet d'un projet d'aménagement à court terme.

✓ En complétant le repérage des espaces à préserver de la constructibilité, exemple: coulées vertes à protéger, terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques, unités foncières sans accès ou morphologie du terrain inadaptée...

Exemple carte de synthèse du repérage foncier



Source : Extrait de l'analyse du potentiel foncier réalisée à Locmaria-Plouzané (bourg-sud)

### C. Capacités de densification et de mutation des espaces à vocation d'habitat

Le potentiel foncier théorique recensé au sein parcelles libres à l'intérieur des enveloppes urbaines représente à l'échelle du Pays d'Iroise environ 164 ha auquel se rajoute un potentiel foncier en division parcellaire (dit « Bimby » - Build in my backyard) de 75 ha ainsi que les gisements bâtis mutables identifiés (17 ha) Le résultat du recensement par enveloppe urbaine/ commune est le suivant :

Bilan de surfaces de parcelles en densification/ mutation à vocation d'habitat par commune

Communes	Surfaces parcelles libres (ha)	Surfaces division parcellaire (ha)	Surfaces espaces mutables (ha)	Total surface (ha) par commune
Brélès	1,3	1,4	0,6	3,2
Le Conquet	12,2	4,4	1,0	17,7
Milizac-Guipronvel	4,0	3,3	0,9	8,2
Ile de Molène	1,2	0,0	0,0	1,2
Lampaul-Plouarzel	25,5	3,4	0,1	28,9

Lampaul-Ploudalmézeau	2,6	0,8	0,5	3,9
Landunvez	3,9	2,8	0,5	7,1
Lanildult	4,8	2,1	0,2	7,1
Lanrivoaré	1,4	1,6	0,5	3,5
Locmaria-Plouzané	4,7	6,7	2,2	13,7
Plouarzel	13,7	10,5	2,0	24,9
Ploudalmézeau	37,3	13,5	0,6	51,5
Plougonvelin	23,7	13,1	0,5	37,3
Ploumoguer	1,2	1,2	1,1	3,5
Plourin	1,8	0,5	0,4	2,7
Porspoder	11,4	4,9	0,6	16,9
Saint-Renan	12,4	4,0	4,3	20,7
Trébabu	0,7	0,4	0,0	1,0
Tréouergat	0,2	0,1	0,2	0,5
<b>TOTAL</b>	<b>164,0</b>	<b>74,5</b>	<b>16,2</b>	<b>253,2</b>

L'analyse du potentiel foncier a été établie sur la base d'une **densité élevée (30 logements/ha)** et a permis d'évaluer de façon exhaustive les gisements fonciers potentiellement disponibles et ce, même si, ces derniers n'ont pas vocation à être comblés dans leur totalité et, encore moins, dans les 20 années du PLUiH.

Les résultats bruts ne peuvent donc être comptabilisés dans leur totalité, et ce pour plusieurs raisons :

- La pondération de la densité de logements retenue par commune en fonction de la typologie des territoires ;
- La dureté foncière, c'est-à-dire évaluer la capacité d'évolution des terrains et déterminer la faisabilité d'une opération de logement sur le potentiel brut identifié en fonction d'un certain nombre de critères :
  - Occupation de la parcelle (non bâtie/partiellement bâtie/bâtie),
  - Accessibilité (directe, indirecte),
  - Morphologie du site (pente, configuration, orientation, largeur...),
  - Propriété (public/privée, multipropriété),
  - Contraintes: nuisances, pollution...

Dans le cadre de son projet d'aménagement de territoire, Pays d'Iroise Communauté se fixera des objectifs de mobilisation de ces espaces disponibles. La cartographie exhaustive de ces espaces constituant le potentiel foncier est annexée au présent diagnostic (Annexe n°3).

## D. Capacités de densification et de mutation des espaces à vocation économique

Un travail de repérage du potentiel foncier disponible à l'échelle des zones d'activités économiques et des sites économiques groupés en parallèle de l'identification du potentiel d'habitat a également été mené. Dans ce cadre, seules les parcelles libres ont été repérés et, dans les secteurs concernés par des permis d'aménager, les lots libres sont comptabilisés dans le potentiel, en revanche les lots achetés ne le sont pas.

### *Bilan de surfaces de parcelles libres à vocation économique par commune*

Communes	Surface (ha)
Brélès	0

Ile Molène	0
Lampaul Ploudalmézeau	0
Lampaul-Plouarzel	0
Landunvez	0
Lanildut	0
Lanrivoaré	0,5
Le Conquet	0,6
Locmaria-Plouzané	0,5
Milizac-Guipronvel	0,3
Plouarzel	0
Ploudalmézeau	7,0
Plougonvelin	0,8
Ploumoguer	0
Plourin	0
Porspoder	0
Saint-Renan	3,7
Trébabu	0
Tréouergat	0
<b>TOTAL</b>	<b>13,3</b>

## E. Capacités de densification et de mutation des espaces à vocation d'équipements

Un travail de repérage du potentiel foncier disponible à l'échelle des zones à vocation d'équipements en parallèle de l'identification du potentiel d'habitat et d'activités a également été mené. Dans ce cadre, seules les parcelles libres ont été repérés.

### *Bilan de surfaces de parcelles libres à vocation d'équipements par commune*

Communes	Surface (ha)
Brélès	0,6
Ile Molène	0
Lampaul Ploudalmézeau	0,4
Lampaul-Plouarzel	0,4
Landunvez	0,4
Lanildut	0
Lanrivoaré	0
Le Conquet	0,3
Locmaria-Plouzané	0,7
Milizac-Guipronvel	0,1
Plouarzel	0
Ploudalmézeau	0,3
Plougonvelin	0,9
Ploumoguer	0
Plourin	0
Porspoder	0,6
Saint-Renan	0

Trébabu	0
Tréouergat	0
<b>TOTAL</b>	<b>4,8</b>

ATOUS	FAIBLESSES
<p>Une armature urbaine composée d'un pôle de centralité : Saint-Renan et une diversité dans la typologie des autres communes</p> <p>Une <b>structuration urbaine du territoire équilibrée et composite</b></p> <p>Des <b>typologies urbaines</b> (morphologie du tissu urbain) <b>bien distinctes</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La ville centre</li> <li>• Les bourgs et villages</li> <li>• Les extensions pavillonnaires</li> <li>• Les hameaux ruraux et écarts agricoles ponctuant le territoire</li> <li>• L'urbanisation littorale diffuse</li> <li>• Les zones d'activités</li> <li>• Les sites d'équipements</li> </ul> <p>Une structure urbaine cohérente des centres-bourgs dense et groupée mais avec des espaces de respiration</p> <p>Une <b>vacance</b> relativement <b>faible</b></p> <p>Des <b>espaces disponibles à l'intérieur du tissu bâti à exploiter</b></p>	<p>Une évolution urbaine <b>exponentielle</b> depuis 30 ans, traduite par un processus de <b>périurbanisation</b> et de <b>mitage</b> de l'espace rural et littoral.</p> <p>Un <b>tissu urbain</b> marqué par un certain <b>étalement</b>.</p> <p>Une évolution annuelle des espaces urbanisés de <b>23 à 24 ha/an</b> (entre 2008 et 2018) pour le Pays d'Iroise</p> <p>Une <b>standardisation et une banalisation du paysage urbain</b> avec la prédominance du modèle pavillonnaire dans les extensions</p> <p>Une <b>mixité architecturale</b> (bâti ancien/bâti récent) dans les écarts (villages, hameaux...) parfois peu harmonieuse</p> <p>Des bourgs soumis aux nuisances des <b>RD</b> avec la circulation de poids-lourds</p> <p>Une faible intégration paysagère des <b>bâtiments agricoles</b></p>
OPPORTUNITES	LIMITES
<p>Des <b>orientations du SCoT</b> en faveur de :</p> <p>Le <b>renforcement des pôles</b> et la mutualisation, basés sur un maillage organisé des polarités à l'échelle du territoire</p> <p>L'<b>optimisation de l'espace</b> par la mobilisation des espaces non bâtis à l'intérieur des « enveloppes urbaines »</p> <p>La <b>dynamisation des centralités</b> par la production de logements et la reconquête du parc vacant</p>	<p>Le <b>projet de SCoT</b> :</p> <p>De réaliser a minima <b>30% des besoins</b> en logements <b>dans l'enveloppe urbaine, à l'échelle du Pays d'Iroise</b></p> <p>De respecter en <b>densification</b> et en <b>extension</b> les densités moyennes brutes différenciées</p> <p><b>18 logements par hectare</b> minimum en moyenne à l'échelle de l'EPCI,</p> <p>avec un seuil minimum de <b>15 logements par hectare</b> en moyenne à l'échelle communale</p>

Des objectifs de **modération de la consommation foncière** fixés par le SCoT et **limités** pour le Pays d'Iroise à :

Un objectif de **réduction de la consommation d'espace de 20%** au regard du rythme de consommation d'espace des 10 dernières années est fixé à l'échelle du Pays de Brest (compte foncier de 309 ha)

#### ENJEUX

Identifier une **armature territoriale apte à porter le projet communautaire et à le décliner dans un souci d'équilibre et de solidarité territoriale**

Identifier les « **enveloppes urbaines** » et leurs **potentialités en intensification (potentiel disponible/ de mutation/ d'optimisation)** et les **besoins en extension**

**Anticiper le développement du territoire communautaire pour la prochaine décennie en cohérence avec le cadre fixé par le SCoT**

**Prendre en compte les dispositions du SCoT qui favorisent la limitation de la consommation d'espaces et les dispositions de loi littoral applicables au territoire**

## 6. MOBILITE, DEPLACEMENTS ET COMMUNICATIONS

De nombreuses avancées législatives sont intervenues en matière de gestion des déplacements, notamment en matière de réduction de l'utilisation de l'automobile. La Loi Orientation des Transports Intérieurs (LOTI) du 30 décembre 1982 a affirmé un droit au transport, la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 a introduit un lien plus fort entre urbanisme et déplacements, renforcé par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui a imposé cette approche à toutes les échelles de projet, ainsi qu'une évaluation des choix d'urbanisme. Enfin, la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite loi Grenelle II, du 12 juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 permettent aux PLU intercommunaux de tenir lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU).

La Bretagne se caractérise par un réseau de voies rapides (ou express) important reliant ses villes principales et qui n'est pas sans conséquences sur les logiques d'urbanisation et les modes de déplacements.

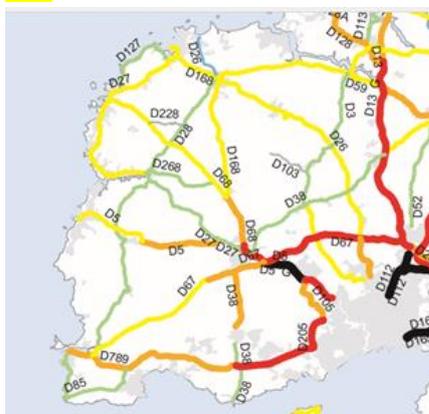
Pays d'Iroise communauté, dont la situation géographique est particulièrement excentrée, n'est pas irrigué par le réseau routier national et ne possède pas de desserte ferroviaire. Le réseau départemental étant la seule offre de transports collectifs, il convient de prendre en compte ces particularités ainsi que les pratiques de déplacements pour apporter, à travers les projets d'aménagement, des réponses durables aux besoins de déplacements. Le territoire du Pays d'Iroise n'est pas couvert par un document spécifique à la thématique transport.

### A. Trame viaire (desserte routière)

Le territoire intercommunal bénéficie, dans son ensemble, d'une bonne desserte routière grâce aux :

- RD 789 qui relie Le Conquet à Brest en passant par Plougonvelin et Locmaria-Plouzané ;
- RD 67 qui relie Le Conquet à Gouesnou en passant par Milizac et Saint-Renan ;
- RD 5 qui relie Saint-Renan à Guilers et Brest côté Est et à Plouarzel et Lampaul –Plouarzel, côté Ouest ;
- RD 168 qui relie Saint-Renan à Ploudalmézeau en passant par Lanrivoaré ;
- RD 28 qui relie Le Conquet à Ploudalmézeau en passant par Ploumoguier, Brélès et Plourin.

Titre

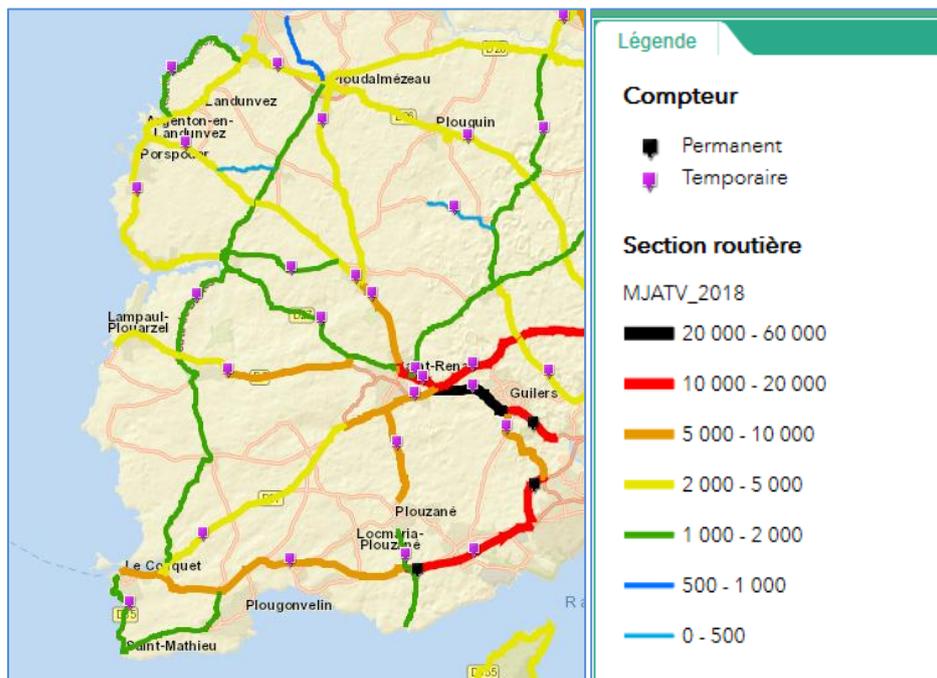


Source : Conseil Départemental du Finistère

Par ailleurs, au-delà de ces axes principaux, plusieurs routes départementales irriguent le territoire intercommunal (RD 27, RD 38, RD 68, RD 85) et se voient complétées par des liaisons locales.

## B. Circulation et le trafic

Trafic sur les routes départementales du Finistère/ année 2018-Moyenne journalière annuelle



Source : Conseil Départemental du Finistère

Les routes du Pays d'Iroise qui connaissent le trafic routier le plus important sont les tronçons de routes départementales qui relient Saint Renan à la métropole brestoise (soit en passant par Guilers soit en passant par Gouesnou) et le tronçon qui relie Locmaria-Plouzané à la Brest Métropole (entre 10 000 et 20 000 véhicules/jour). Le trafic s'intensifie à mesure que l'on se rapproche de Brest, en particulier entre Saint-Renan et Guilers dont un tronçon limité supporte un trafic estimé entre 20 000 et 60 000 véhicules par jour. En dehors ces axes (rouges et noir), les autres routes supportent, elles, un trafic routier inférieur à 10 000 véhicules par jour.

L'évolution des flux routiers correspond à l'évolution démographique du territoire sur cette même période. Nous pouvons également noter une augmentation de la fréquentation des axes traversant en direction du littoral.

## C. Sécurité routière

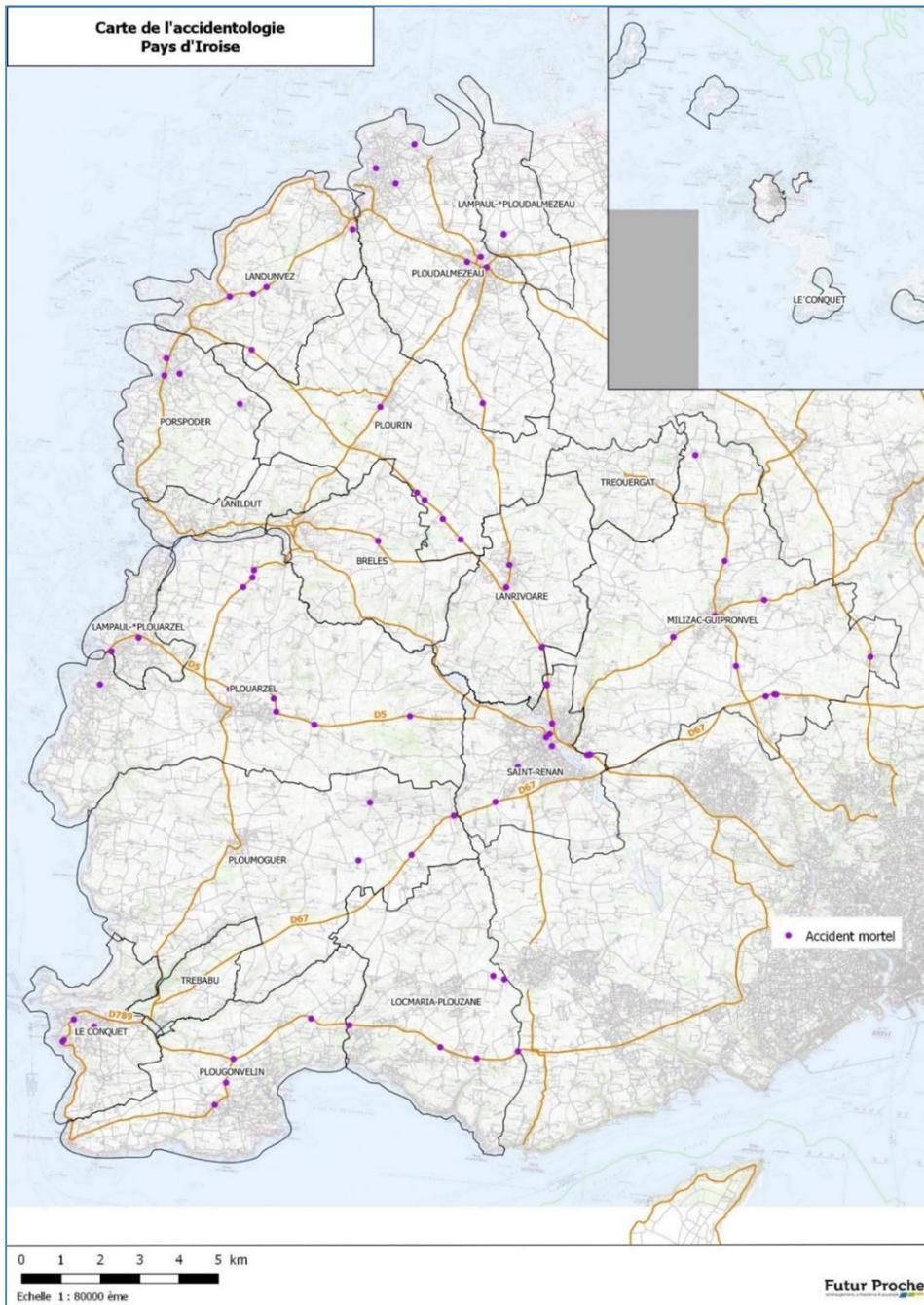
L'année 2018 est une année de diminution en termes d'accidentalité dans le département du Finistère.

Par rapport à 2017, les nombres d'accidents et de blessés sont en régression : 800 accidents en 2017 contre 750 en 2018. Le nombre de tués a augmenté (2017 : 48 et 2018 : 49 soit +1) tandis que le nombre de blessés (2017 : 1051 et 2018 : 942 soit -109) a diminué.

Les victimes parmi les piétons sont en hausse (2017: 4 et 2018: 8), parmi lesquelles une majorité de personnes âgées, lors de collisions dans des conditions nocturnes.

Les trois causes principales des accidents mortels sont les suivantes : alcool et /ou stupéfiant (47 %), vitesse (21 %), malaise (12 %).

Localisation des « points noirs » de l'accidentologie sur la période **XXXX/XXXX (à déterminer)** sur le réseau routier du Pays d'Iroise



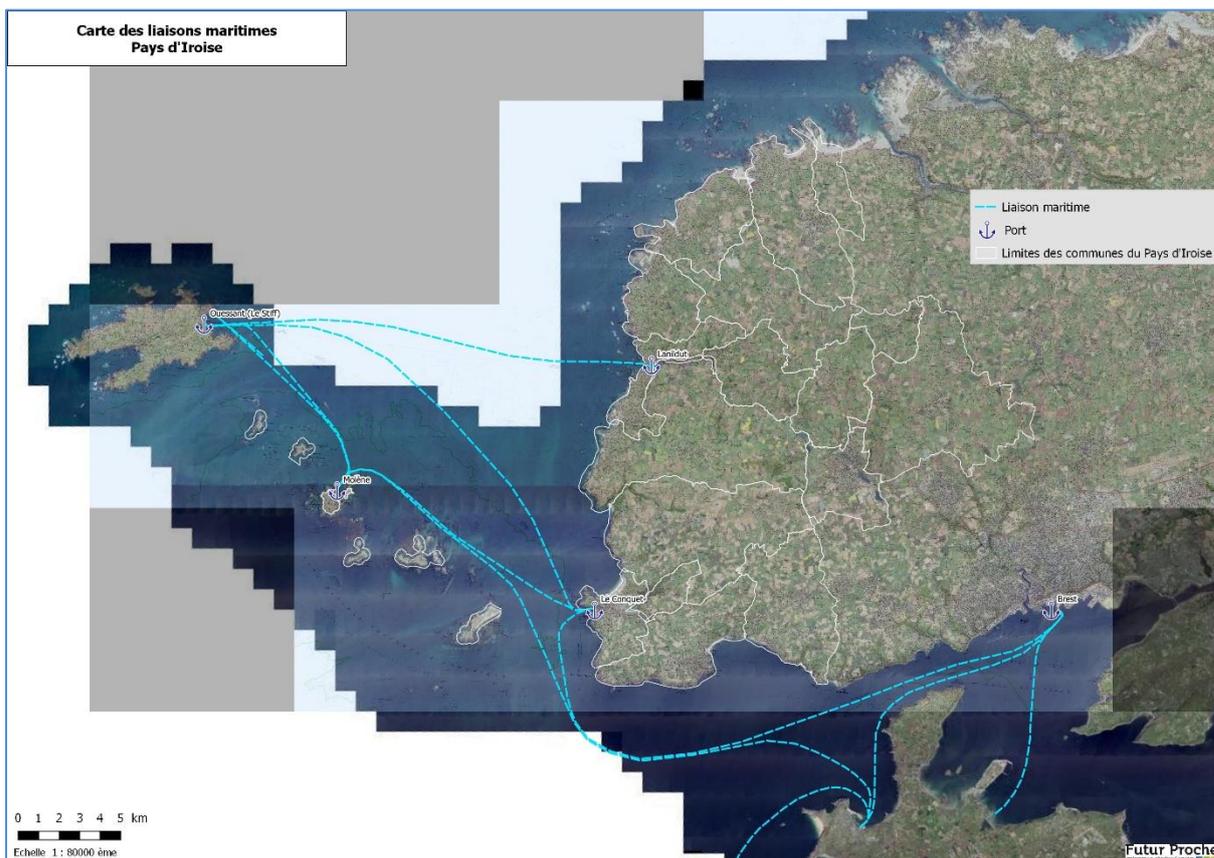
Source : GeopaysdeBrest

## E. Desserte maritime

Deux compagnies de transport maritime présentes sur le territoire se partagent la desserte des îles de Molène et d'Ouessant :

La compagnie Penn ar Bed -Breizhgo- (délégation de services publics) assure des liaisons régulières entre le port du Conquet et les îles de Molène et d'Ouessant.

La compagnie Finist' mer assure également des liaisons maritimes régulières entre les ports du Conquet et de Lanildut vers les îles de Molène et Ouessant.



## F. Transports en commun

Le territoire de Pays d'Iroise Communauté est desservi par plusieurs modes de transports collectifs :

- Le réseau de transport interurbain Breizhgo ;
- Le réseau scolaire organisé par les communes (en attente des données de S. Marzin) ;
- Des services de transport à la demande organisé par les communes (en attente des données de S. Marzin)

Le réseau BreizhGo (ancien réseau Penn-ar-Bed), dont l'exploitation est confiée à des transporteurs privés par délégation de service public, est constitué d'un réseau armature de lignes régulières fonctionnant toute l'année et de lignes scolaires à destination des collèges et lycées. Dans le cadre de l'amélioration et de l'adaptation du réseau Penn-ar-Bed, le Conseil Départemental a créé une offre cadencée sur la ligne de Brest/Saint-Renan

### Les 5 lignes de desserte du Pays d'Iroise par le réseau BreizhGo

N° ligne	Intitulé	Communes CCPI desservies
11	Le Conquet/ Brest	Le Conquet, Plougonvelin, Locmaria-Plouzané
12	Saint-Renan/ Brest	Saint-Renan
13	Lampaul-Plouarzel/ Saint-Renan	Lampaul-Plouarzel, Plouarzel, Saint-Renan
14	Ploudalmézeau/ Brest	Ploudalmézeau, Lanrivoaré, Saint-Renan
15	Guipronvel-Milizac/ Brest	Milizac-Guipronvel
16	Porspoder/ Saint-Renan	Porspoder, Landunvez, Plourin, Lanrivoaré, Saint-Renan

Source : www.breizhgo.bzh

### Lignes du réseau BreizhGo (ex. Penn ar Bed)



Source : www.breizhgo.bzh

Les lignes permettent des échanges entre Brest, les communes du Pays d'Iroise et le littoral.

Les lignes desservent en majorité les bourgs, mais plusieurs arrêts peuvent aussi être effectués dans une même commune. Le réseau permet ainsi de rejoindre le centre-ville de Brest, le tram, l'hôpital ou la gare.

En dehors de la ligne Saint-Renan/ Brest, les fréquences de ces lignes sont assez faibles avec des passages le matin et en fin de journée essentiellement, calqués sur les horaires scolaires ou de travail. Il y a peu de passage en journée, ce qui rend son usage difficile pour une personne inactive pour les trajets du quotidien. Les transports collectifs sont surtout utilisés pour les déplacements des scolaires et dans une moindre mesure des (retraités) mais très peu pour des trajets quotidiens domicile-travail.

Un réseau propre au scolaire existe également, il est géré à l'échelle des communes.

Certaines communes ont, par ailleurs, développé une offre de transport à la demande pour répondre aux besoins ponctuels des habitants (Porspoder, Plouarzel, Ploumoguev, Lanildut...)

## G. Covoiturage et pôles d'échanges multimodaux

Le covoiturage de longue ou courte distance se développe de plus en plus. Pour les déplacements longue distance (> 80 km), le covoiturage est une solution de déplacement en soi. Le contexte est différent pour le covoiturage courte distance (< à 80 km) et notamment pour les déplacements domicile-travail. Cette nouvelle pratique de mobilité prend de l'ampleur et nécessite de mailler le territoire d'aires de covoiturage.

Par ailleurs, l'intermodalité concerne l'ensemble des déplacements s'effectuant avec des modes de transports différents. Ainsi, les pôles d'intermodalité sont les parkings relais mais également les gares desservies par les transports en commun ou les parcs de stationnement vélo au droit des arrêts de train ou de bus. L'intermodalité reste encore rare sur le territoire intercommunal, notamment dans les communes les plus rurales où seule la voiture est utilisée comme moyen de déplacement. Les pôles d'échange multimodaux créés au niveau de Saint-Renan, Plouarzel, Locmaria-Plouzané, Ploudalmézeau, Porspoder et Plourin constituent des exemples sur le territoire d'offre intermodale : passage du car, à la voiture ou aux déplacements doux (vélos, piétons).

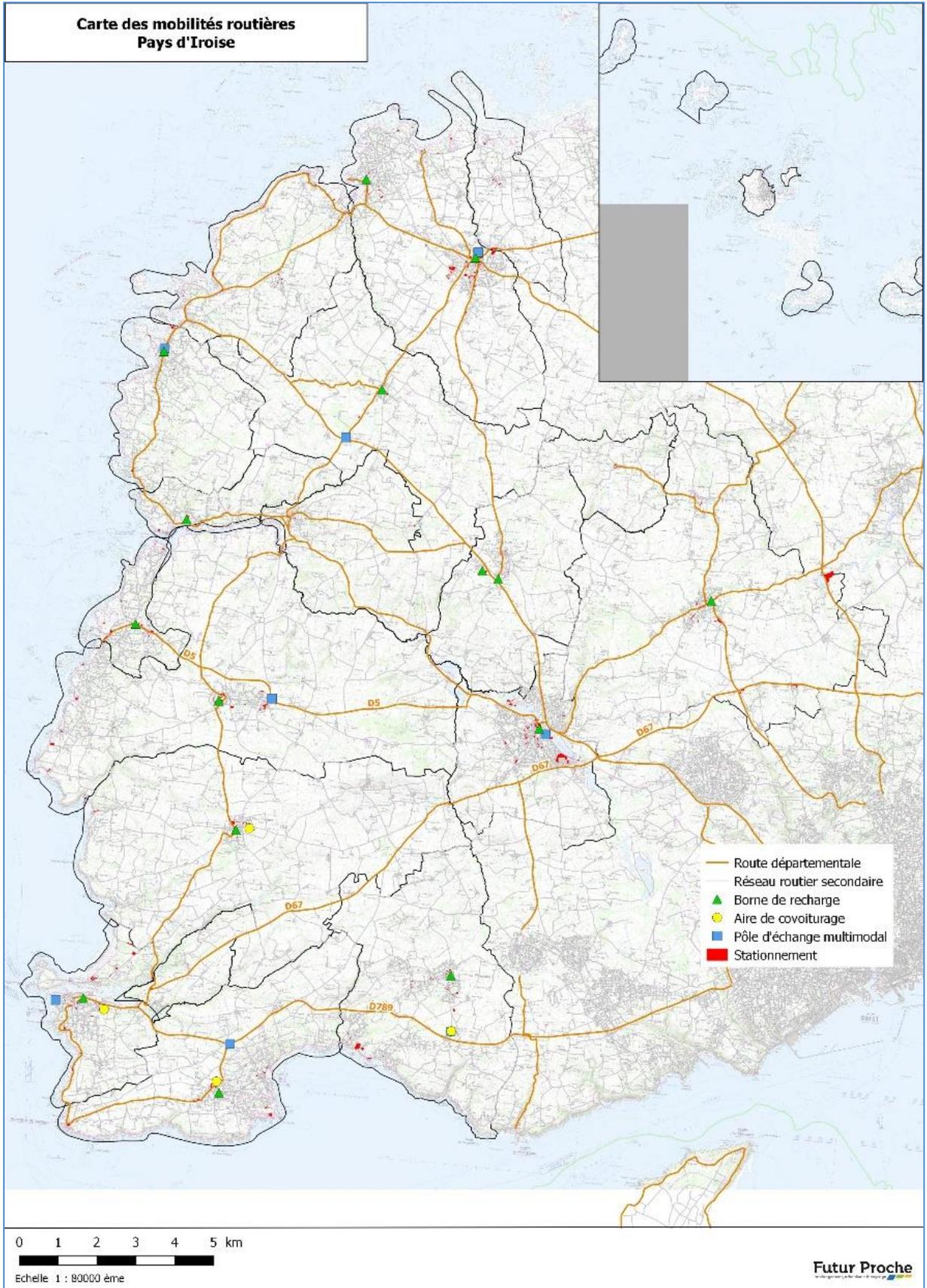
Ces pôles sont destinés à permettre aux personnes d'effectuer un parcours d'approche à partir de leur domicile vers un arrêt de ligne régulière ou un lieu de stationnement pour le covoiturage.

### *La gare routière et les 7 Pôles d'Échanges Multimodaux (PEM) du Pays d'Iroise*

Commune	Type	Localisation
Le Conquet	PEM	Embarcadère du port
Locmaria-Plouzané	PEM	ZA de Pen ar Ménez
Plouarzel	PEM	ZA de Ménez Crenn
Ploudalmézeau	PEM	Rue Amédée Le Meur (près Halle Multifonctions)
Plougonvelin	PEM	Giratoire du Lannou (RD 789/ RD 85)
Plourin	PEM	ZA de Keryard
Porspoder	PEM	Place des FFL
Saint-Renan	Gare routière	8 rue du Pont de Bois,

Ces pôles disposent d'un arrêt de car avec abri, de places de parking covoiturage, d'une ou plusieurs places "handicapés" et d'emplacements pour le stationnement.

Le territoire du Pays d'Iroise compte au total 4 aires de covoiturage matérialisées et 8 pôles d'échange multimodaux.



## H. Stationnement : inventaire des capacités et des possibilités de mutualisation

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLUi-H doit établir « *un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités* ».

Cette mesure entre en lien direct avec la lutte contre la consommation d'espace car elle vise à vérifier que les exigences du PLUi-H en matière de stationnement tiennent compte des capacités existantes afin de ne pas induire de consommation d'espace excessive pour cet usage, au détriment des possibilités de constructions ou de préservation des espaces naturels ou agricoles.

Concernant la mutualisation des capacités de stationnement, elle consiste selon le CERTU<sup>1</sup>

- « Soit à limiter l'offre privée associée à chaque projet immobilier en créant des parkings mutualisés qui répondent aux besoins complémentaires de plusieurs projets proches ;
- Soit à faire jouer la complémentarité d'usage entre des parkings publics et/ou privés existants pour éviter par exemple la construction d'un nouvel ouvrage ».

### **Définition parc de stationnement ouvert au public :**

Parc de stationnement dont l'accès n'est pas nominatif ou réservé à certaines catégories d'usagers.

Ainsi ceux qui ne sont accessibles qu'à des abonnés, aux salariés d'une entreprise, aux locataires ou propriétaires d'immeubles à usage d'habitation ne sont pas considérés comme ouverts au public. Dans le cas d'un parking mixte, seule la partie ouverte au public est assujettie aux obligations du décret.

### **Afin de déterminer les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement,**

Les parcs de stationnements de véhicules motorisés sont inventoriés :

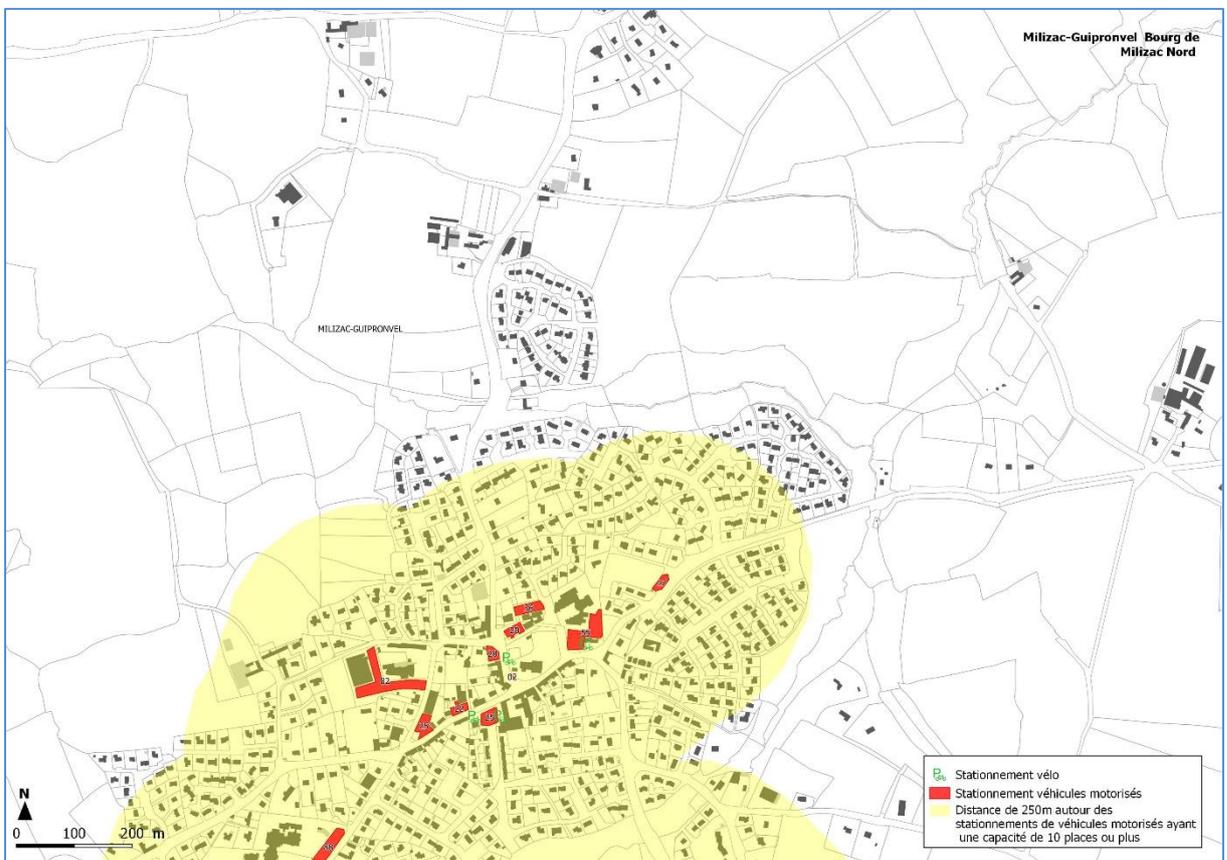
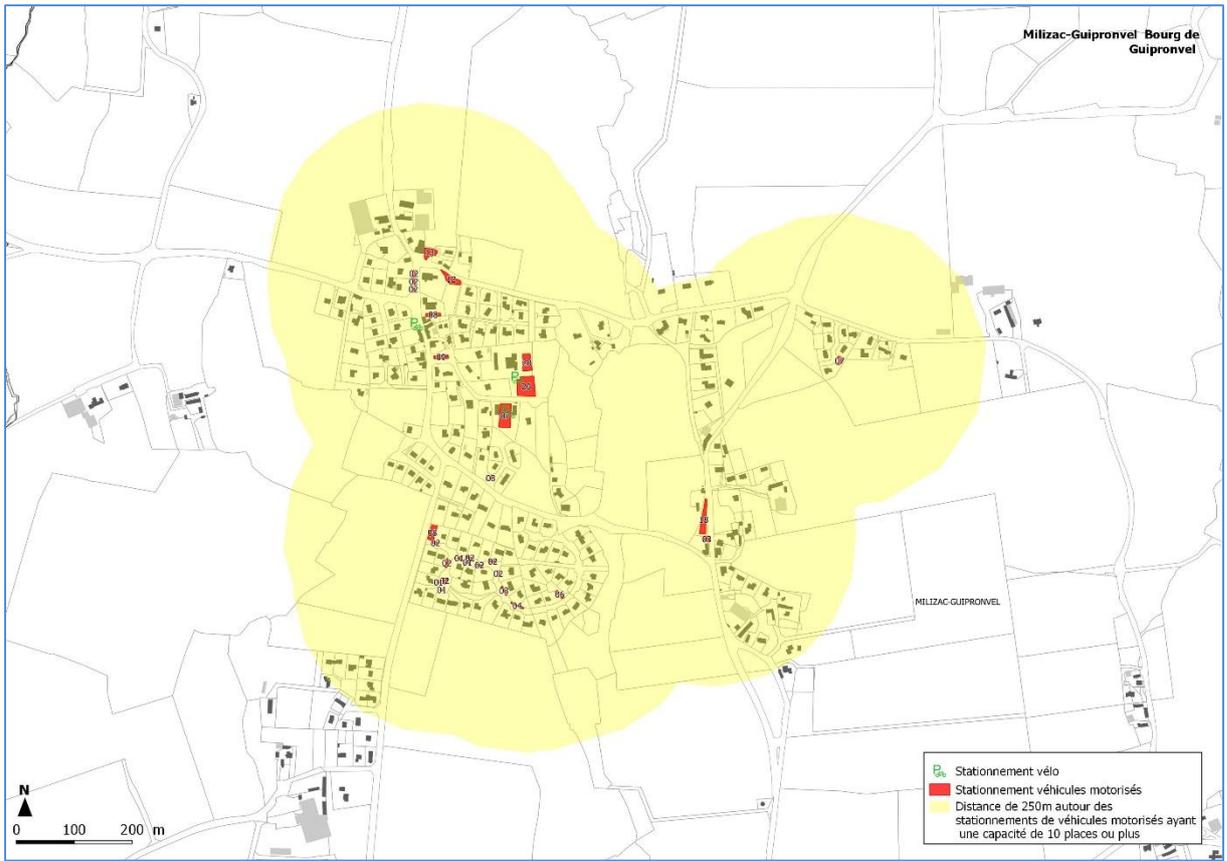
- à condition qu'ils comportent au moins 2 places de stationnement,
- qu'ils soient matérialisés s'ils sont linéaires le long des voies,
- pour les stationnements en bataille ou en épis, qu'ils soient matérialisés (emplacements marqués ou sol) ou non (parkings 'sauvages' ou enherbés...),
- qu'ils soient publics ou privés mais ouverts à tous publics (ex. parking de supermarché ou de campings ouverts en permanence, sans moyen de fermeture type portail)

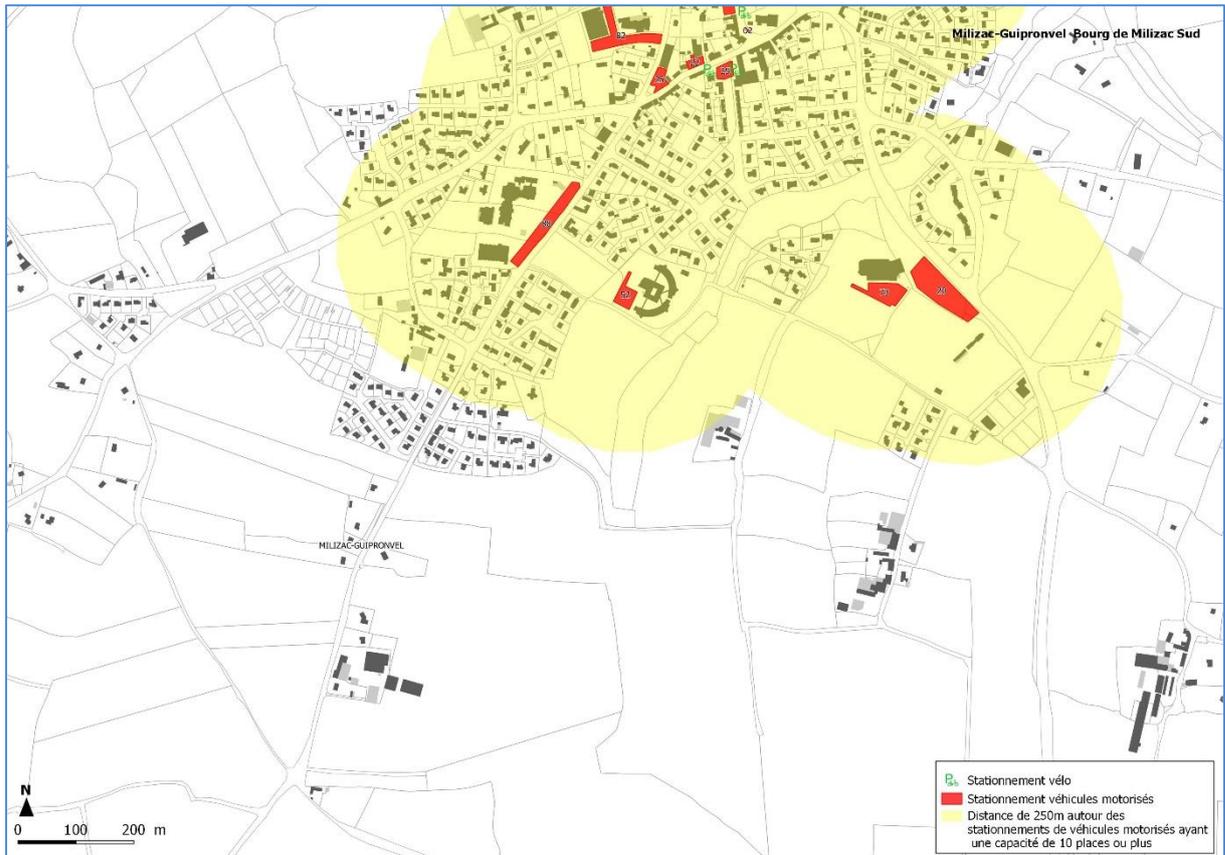
En plus sont inventoriés mais dans une catégorie à part : les aires de recharges pour véhicules électriques.

La cartographie des espaces de stationnement recensées par commune est annexée au présent diagnostic (Annexe n°4).

<sup>1</sup> TU, La mutualisation du stationnement Stationnement - Eléments juridiques, fiche n°2

Extrait de l'analyse détaillée des places de stationnement existantes sur le territoire de la commune de Milizac-Guipronvel :





#### Espace de stationnement paysager – commune de Milizac Guipronvel



La commune de Milizac-Guipronvel dispose de nombreuses places de stationnement (2535), réparties pour la plupart à proximité des équipements publics, le long des voies et aux abords des secteurs d'activités. Quelques stationnements vélos (7) sont également présents au niveau des équipements publics au centre-bourg de Milizac et de Guipronvel.

*Nombre de places de stationnement recensées par commune*

Communes	Nombre de places
Brélès	216
Ile Molène	0
Lampaul-Plouarzel	914
Lampaul-Ploudalmézeau	405
Landunvez	523
Lanildut	265
Lanrivouaré	6
Le Conquet	1561
Locmaria-Plouzané	1168
Milizac-Guipronvel	2535
Plouarzel	1560
Ploudalmézeau	3500
Plougonvelin	1221
Ploumoguer	480
Plourin	218
Porspoder	735
Saint-Renan	3586
Trébabu	100
Tréouergat	71
<b>Total</b>	<b>19 064</b>

## I. Liaisons douces

Le **Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)** du Finistère recense plus de 411 km de sentiers sur le territoire du Pays d'Iroise.

Mis en place par le Conseil général du Finistère, le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) vise à garantir la qualité, la continuité et la pérennité des sentiers de randonnée pédestres, équestres et vélos tout terrain (VTT). Il est réalisé et actualisé en partenariat avec les fédérations d'usagers, les collectivités locales et les services de l'Etat pour la servitude de passage des piétons le long du littoral (SPPL).

La création, l'aménagement et la promotion de sentiers au plan local bénéficient de l'aide du Conseil général. Ces réalisations communales et intercommunales peuvent être inscrites au PDIPR si elles répondent aux critères de qualité départementaux.

Pays d'Iroise Communauté s'est associé à la Fédération française de randonnée pédestre (FFRP) et la Fédération française de cyclisme (FFC) afin d'offrir aux randonneurs **des circuits de qualité** sur le territoire.

Le **GR34**, sentier des douaniers, longe sur 92 km les côtes ou dunes du Pays d'Iroise, baignées par la mer d'Iroise. 35 promenades et randonnées de 4 à 15 kilomètres sont entretenues et balisés par les services techniques de Pays d'Iroise Communauté, afin de vous garantir un réseau de qualité.

*Vue des cheminements doux de bord de mer**et interquartier (bourg Guipronvel)*

Source : site internet Pays d'Iroise Communauté

Ils sont tous labellisés par la Fédération Française de Randonnée Pédestre.

S'offrent ainsi à vous des sentiers littoraux, un circuit le long de l'Aber Ildut, une balade sur l'île de Molène, des sentiers intérieurs et deux parcours de ville avec interprétation du patrimoine.

La **véloroute**, mise en place en 2012, est une liaison cyclable qui permet de relier Lampaul-Plouarzel à Brest. Elle passe par les communes de Locmaria-Plouzané, Plougonvelin, Le Conquet, Ploumoguier, Plouarzel sur 57 km.

Par ailleurs, les **liaisons inter-quartiers** existantes au niveau des bourgs et des agglomérations ont été également recensées et cartographiées. Elles représentent un linéaire global de 50 kms. L'objectif de leur repérage est de les conserver et de renforcer ce type de liaisons favorisant les déplacements doux quotidiens entre quartiers et entre quartiers d'habitat et commerces/services et pôles d'équipements. A partir de l'existant, il s'agira d'étudier les prolongements, les continuités et les bouclages possibles afin d'inciter à l'usage de ces cheminements en sites propres ou partagés.



ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une <b>position proche de la métropole Brestoise</b></li> <li>• Une <b>bonne desserte routière</b> – des axes structurants : RD 789, RD 5, RD 67 ...</li> <li>• Des liaisons routières locales importantes – couverture complète du territoire</li> <li>• Une <b>convergence des réseaux à Saint-Renan</b> : un atout en termes d'emplois, d'équipements et de services pour le développement de la centralité</li> <li>• Des <b>opérations de requalification de voiries</b> dans de nombreux centre-bourgs améliorant le trafic, la sécurité et le confort des usagers</li> <li>• <b>Un territoire desservi par le réseau Breizhgo (5 lignes)</b></li> <li>• <b>Des lignes qui desservent la majorité de la population du Pays d'Iroise</b></li> <li>• Des lignes qui relient le Pays d'Iroise à Brest</li> <li>• <b>Des aires de covoiturage et des pôles d'échanges multimodaux en développement</b> présents et formalisés sur le territoire</li> <li>• <b>Des liaisons douces d'intérêt régional identifiées</b> au PDIPR : GR34..., + des boucles locales en communes</li> <li>• <b>Le déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques</b></li> <li>• De <b>nombreux sentiers de randonnée</b></li> <li>• Une <b>véloroute d'envergure</b> qui traverse le territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une <b>prépondérance de la voiture</b></li> <li>• Une <b>faible présence et attractivité des transports en commun</b> - les flux étant diffus, ils sont difficilement captables par les TC</li> <li>• Un <b>cadencement insuffisant</b> de certaines lignes de TC en dehors de celle Brest/ Saint-Renan</li> <li>• Une <b>desserte systématique vers la gare routière de Brest</b>. D'autres pôles à relier : le technopôle à Plouzané, Porte de Gouesnou (Kergaradec-PEM-Tramway)...</li> <li>• <b>Absence de desserte ferroviaire</b></li> <li>• La <b>marche à pied</b> ne représente qu'une faible part des modes de déplacement pour se rendre au travail (5,1%)</li> <li>• Une organisation « en étoile » qui accentue, avec <b>l'augmentation du trafic et la périurbanisation</b>, les phénomènes « d'entonnoirs » aux carrefours, d'insécurité des franchissements...</li> <li>• Des <b>liaisons inter-quartiers</b> et des <b>alternatives</b> aux routes départementales pour d'autres modes de déplacements peu présentes, à développer</li> <li>• Un usage à <b>83% de la voiture particulière</b> pour les déplacements domicile-travail, mais aussi les courtes distances</li> <li>• Un <b>usage des transports en commun très faible (4,8%)</b> : une inadéquation entre la fréquence et les horaires de desserte et les besoins des actifs</li> <li>• Une <b>poursuite de l'étalement urbain</b></li> <li>• Une <b>saturation du réseau routier</b> à l'approche de la métropole brestoise</li> </ul>
OPPORTUNITES	LIMITES
<p>Gestion des <b>nouvelles pratiques de mobilité</b> (covoiturage, véhicules électriques, cheminements doux...).</p> <p>Vers une <b>dynamique d'utilisation des transports en commun y compris le covoiturage</b> au sein du territoire par le développement de <b>pôles d'échanges multimodaux ?</b></p>	<p><b>Une inadéquation</b> entre le profil des actifs (horaires décalés) et la fréquence et les horaires des bus : un <b>frein</b> au développement des usages des transports en communs</p> <p><b>Isolement et un frein à l'accès à l'emploi</b> des personnes non motorisées (jeunes, seniors, demandeurs d'emplois)</p>
ENJEUX	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les besoins en matière de mobilité et d'aménagements de voiries : élargissements, sécurisation de carrefours, traversée des cycles et piétons, PMR, liaisons douces, stationnements, covoiturage...</li> <li>• 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</li> </ul>	

- Prendre en compte la mobilité douce à toutes les échelles, dans tous les projets d'aménagement
  - Accompagner l'évolution des besoins et pratiques de déplacement
  - Encourager les mesures en faveur de la diminution des obligations de déplacements motorisés et d'utilisation de transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile
  - Identifier les potentialités en centralités et dans les nouvelles opérations de réaliser un maillage cohérent de liaisons douces favorisant l'accès aux commerces, équipements, services, TC...
  - Identifier sur le territoire les possibilités de réaliser un maillage cohérent de cheminements à vocation touristique, de loisirs, de découverte...
- Permettre la poursuite des actions en faveur du déploiement des communications électroniques et numériques HD et THD

## 7. EQUIPEMENTS ET SERVICES

Le territoire du Pays d'Iroise est globalement bien pourvu en équipements.

### A. Equipements administratifs

Chaque commune du territoire compte une mairie voire une poste. Une salle des fêtes ou salle polyvalente est présente dans la majorité des communes. 3 communes comptent une gendarmerie sur leur territoire : Saint-Renan, Ploudalmézeau et Le Conquet.

A noter que les locaux administratifs et techniques de Pays d'Iroise Communauté se situe sur la commune de Lanrivoaré.

### B. Equipements culturels

Les équipements culturels sont relativement bien répartis sur l'ensemble du territoire du Pays d'Iroise. En dehors des nombreuses salles polyvalentes et espaces socio-culturel (24 structures réparties sur le territoire), la communauté de communes compte trois principales salles de spectacles au sud à Plougonvelin (l'espace Keraudy), au Nord à Ploudalmézeau (l'Arcadie) et au centre, à Saint-Renan (l'espace culturel). La communauté de communes compte également 5 musées, 3 médiathèques, 4 bibliothèques et 2 cinémas, l'un à Saint-Renan, l'autre à Plougonvelin.

*Espace Keraudy à Plougonvelin**Festival les petites folies à Lampaul-Plouarzel*

Par ailleurs, de nombreuses fêtes et festivals d'arts vivants sont accueillis notamment l'été. Ces événements participent au rayonnement culturel du territoire et permettent d'attirer un grand nombre de spectateurs par an, dont une grande part réside en dehors du Pays d'Iroise.

## C. Equipements scolaires et périscolaires

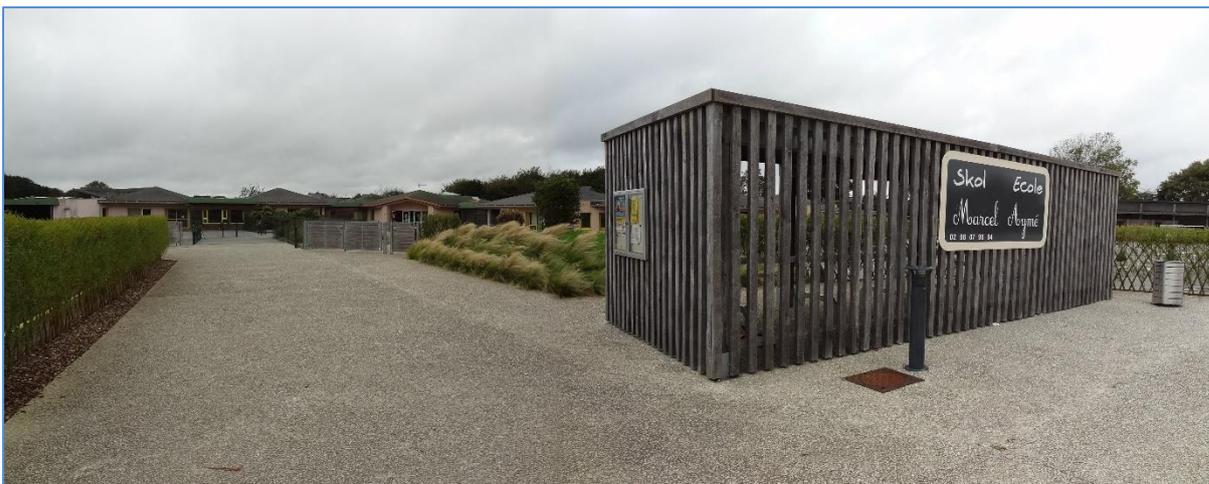
32 écoles maternelles et primaires ont été recensées sur le territoire du Pays d'Iroise réparties sur 15 communes et 5 collèges (2 à Saint-Renan, 2 à Ploudalmézeau et 1 au Conquet).

*Les équipements scolaires et le nombre d'élève/ collégiens par commune du Pays d'Iroise*

Comunes	Nombre d'écoles	Nombre d'élèves	Nombre de collège	Nombre de Collégiens
Brélès	1	70		
Ile Molène	1	5		
Lampaul-Plouarzel	2	199		
Lampaul-Ploudalmézeau	0			
Landunvez	1	63		
Lanildut	1	88		
Lanrivoaré	1	146		
Le Conquet	3	420	1	186
Locmaria-Plouzané	2	567		
Milizac-Guipronvel	2	659		
Plouarzel	2	405		
Ploudalmézeau	5	1044	2	705
Plougonvelin	2	372		
Ploumoguier	2	181		
Plourin	1	157		
Porspoder	1	88		
Saint-Renan	5	1011	2	1364
Trébabu	0			
Tréouergat	0			
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>5475</b>	<b>5</b>	<b>2255</b>

Source : [www.data.education.gouv.fr](http://www.data.education.gouv.fr)

### *Ecole primaire de Milizac-Guipronvel*



En matière d'équipements liés à la prise en charge de la petite enfance, 5 maisons de l'enfance et une crèche sont également recensées sur le territoire.

## D. Equipements de santé et destinés à l'accueil des personnes âgées

Toutes les communes ne disposent pas de professionnels de santé et leur concentration, notamment, dans les communes littorales touristiques, ne permet pas d'assurer un maillage cohérent du territoire. En effet les communes situées à l'intérieur du territoire, rurales ou moins peuplées, telles que Plourin, Brélès, Tréouergat, Landunvez ne bénéficient pas de la présence d'un médecin sur leur commune. Cependant la grande majorité des communes compte au minimum un ou plusieurs médecins généralistes sur leur territoire. 9 cabinets médicaux regroupant plusieurs professionnels de santé, 14 pharmacies (réparties sur l'ensemble du territoire), 3 cabinets infirmiers sont recensés sur le territoire du Pays d'Iroise.

Malgré un manque sur certaines communes de professionnels, l'accès aux soins reste satisfaisant avec la proximité immédiate de Brest (située à une trentaine de minutes maximum pour l'ensemble de l'intercommunalité) et notamment de l'Hôpital de la Cavale Blanche (CHU Brest). De plus, de nombreux spécialistes (kinésithérapeutes, ostéopathes, dentistes...) sont présents sur le territoire du Pays d'Iroise. On dénombre 6 cabinets paramédicaux sur le territoire du Pays d'Iroise (à Plougonvelin, Porspoder, Landunvez, à Locmaria-Plouzané et Saint-Renan)

Afin de répondre au vieillissement de la population, Saint-Renan dispose du centre hospitalier Le Jeune qui a une double activité à la fois d'hôpital de jour (soins palliatifs, centre de soins en addictologie, soin de suites et réadaptation...) et de résidences pour personnes âgées (avec 2 unités d'hébergements). Trois EPHAD (maisons de retraite) localisées au Conquet, à Plougonvelin et à Ploudalmézeau viennent compléter le maillage du territoire. Une maison d'accueil des personnes âgées est également située à Plouarzel (résidence Ty Bras composée de petites unités de vie pour personnes âgées dépendantes ou autonomes).

## E. Equipements sportifs et de loisirs

Chaque commune dispose au moins d'un équipement sportif de plein air multi-activités. Des terrains de sports sont répartis équitablement sur chaque commune, facilement accessibles. La majorité des communes dispose en effet de salles omnisports ou de complexes sportifs.

La dynamique sportive du territoire, qui s'inscrit au niveau local, se structure grâce aux très nombreuses associations présentes dans chaque commune du Pays d'Iroise.

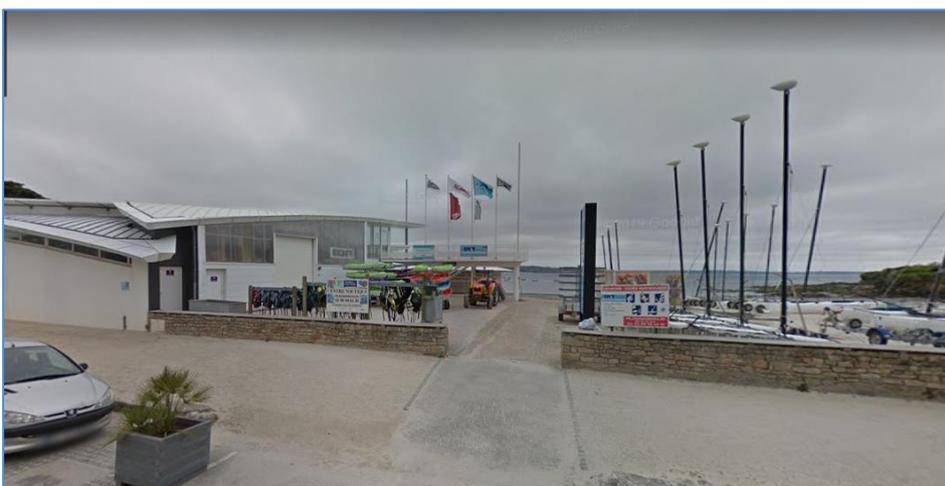
*Pôle d'équipement de Guipronvel : Jardin aménagé et aire de jeux pour enfants, espace Toul an Dour et boulodrome*



L'offre en équipements sportifs et de loisirs sur le Pays d'Iroise, en dehors des nombreux complexes sportifs, des stades, des salles omnisports, gymnases et autres terrains de sports répartis sur l'ensemble du territoire de façon assez homogène, est relativement diversifiée afin de répondre à une demande à la fois locale et extérieure (touristique). En effet le Pays d'Iroise dispose des structures suivantes :

- 4 centres nautiques (dont 1 saisonnier),
- 2 golfs (à Plouarzel et à Lanrivoaré),
- 2 piscines (à Plougonvelin et à Saint-Renan),
- 1 centre équestre (Plouarzel),
- 1 espace wake-board (Saint-Renan),
- 1 espace ludique de structures gonflables (Saint-Renan),
- 1 école de surf (Landunvez),
- 1 école de kite-surf (Lampaul-Ploudalmézeau),
- 2 skateparks...

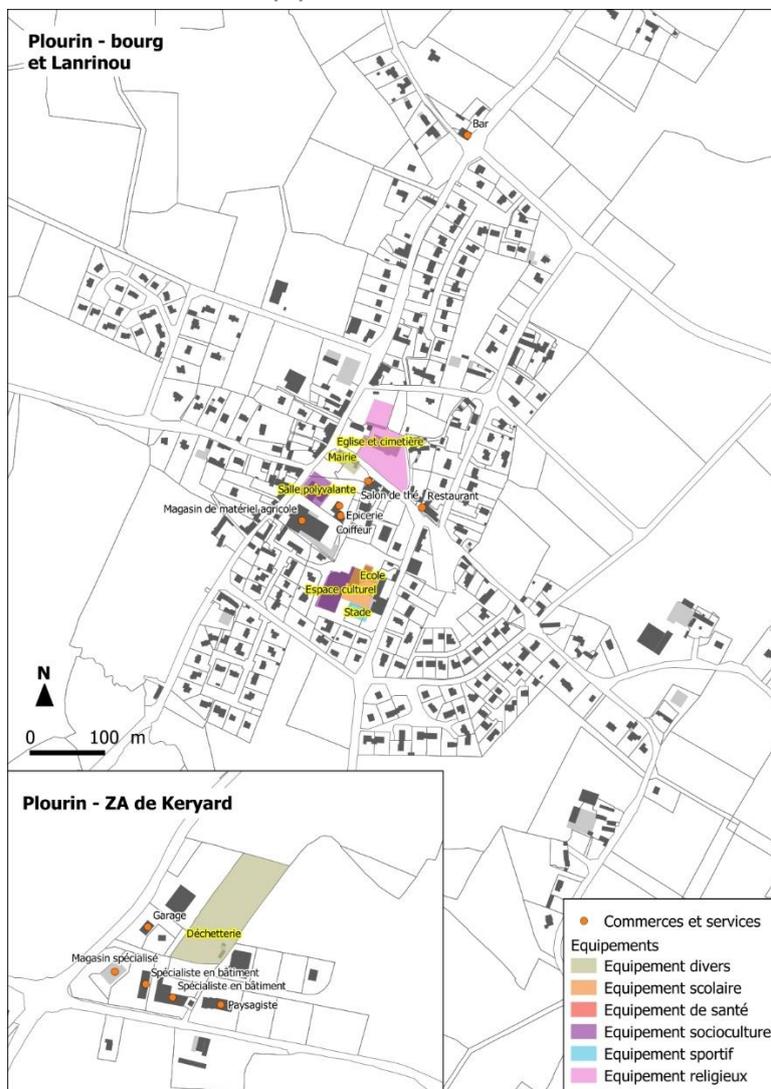
*Centre nautique de Plougonvelin (Trez-Hir)*



Aire de jeux et city-stade au bourg de Milizac



Carte de localisation des équipements-commerces-services sur le territoire comunal de Plourin



La cartographie des équipements, commerces et services réalisée par commune sous forme d'atlas est annexée au présent diagnostic (Annexe N°5).

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>Des équipements scolaires <b>du premier degré</b> bien représentés (31 écoles réparties sur 15 communes),</p> <p>Des équipements scolaires <b>du second degré (collèges)</b> présents mais uniquement sur 3 communes : Ploudalmézeau (2), Saint-Renan (2) et Le Conquet (1)</p> <p>Des structures d'accueil pour les <b>personnes âgées</b> sur le pôle de Saint-Renan, mais aussi à Ploudalmézeau, Plougouvelin, Le Conquet...</p> <p>Des structures d'accueil pour les <b>personnes en situation de handicap</b> concentrées également sur Ploudalmézeau et Saint-Renan</p> <p>Des structures d'accueil pour la petite enfance (crèches ou multi-accueils) <b>en développement sur le territoire</b> (6 communes en bénéficient)</p> <p>Le <b>pôle de l'hôpital Le Jeune</b> à Saint-Renan, un équipement <b>structurant</b>, source d'emplois à l'échelle intercommunautaire</p> <p><b>Des équipements culturels permettant un maillage du territoire ainsi que des évènements bien répartis sur le territoire</b></p> <p>Des équipements <b>sportifs et de loisirs</b> diversifiés, présents dans toutes les communes</p> <p>Une localisation des équipements qui se concentre majoritairement dans les bourgs, avec de nombreux terrains de sport au sein même du tissu urbain .</p> <p>Un <b>tissu associatif</b> très développé sur le territoire <b>qui anime la vie sociale</b> en relais de la politique publique</p>	<p>Une <b>absence de lycée</b></p> <p><b>Une offre de formation technique et professionnelle inexistante</b></p> <p>Une absence de structures/ logements/ foyers de vie adaptés pour les <b>personnes âgées non dépendantes</b> hormis à Plouarzel</p> <p>Une absence des services de santé sur certaines communes</p>
- OPPORTUNITES	- LIMITES
<p>La <b>valorisation des pôles existants et la mutualisation</b>, basées sur un maillage organisé des polarités à l'échelle du territoire</p> <p><b>Un territoire où les services de santé sont accessibles rapidement même en cas d'absence sur certaines communes</b></p>	<p>La tendance à l'étalement urbain engendrant un éloignement des quartiers d'habitat des équipements et services</p>
- ENJEUX	
<p><b>Anticiper le développement du territoire communautaire</b> pour la prochaine décennie en cohérence avec le cadre fixé par le SCoT afin de déterminer les besoins et les attentes en termes d'équipements et de services</p> <p><b>Identifier une armature territoriale</b> apte à porter et à décliner la stratégie de maintien, d'accueil et de développement des équipements et services dans un souci <b>d'équilibre et de solidarité</b> territoriale</p>	