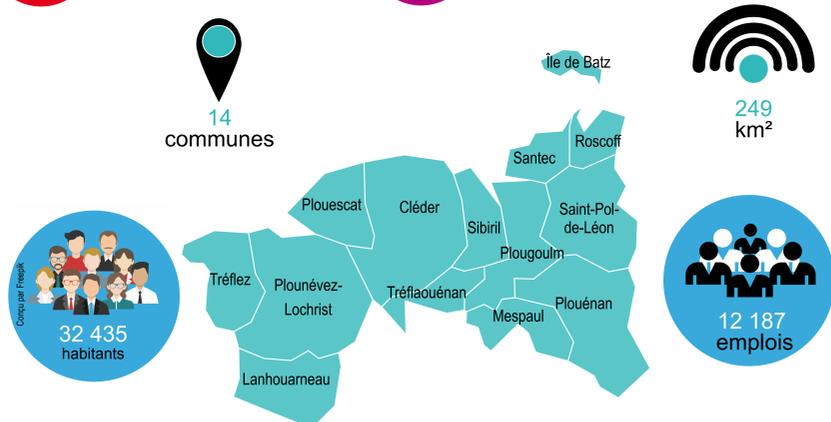
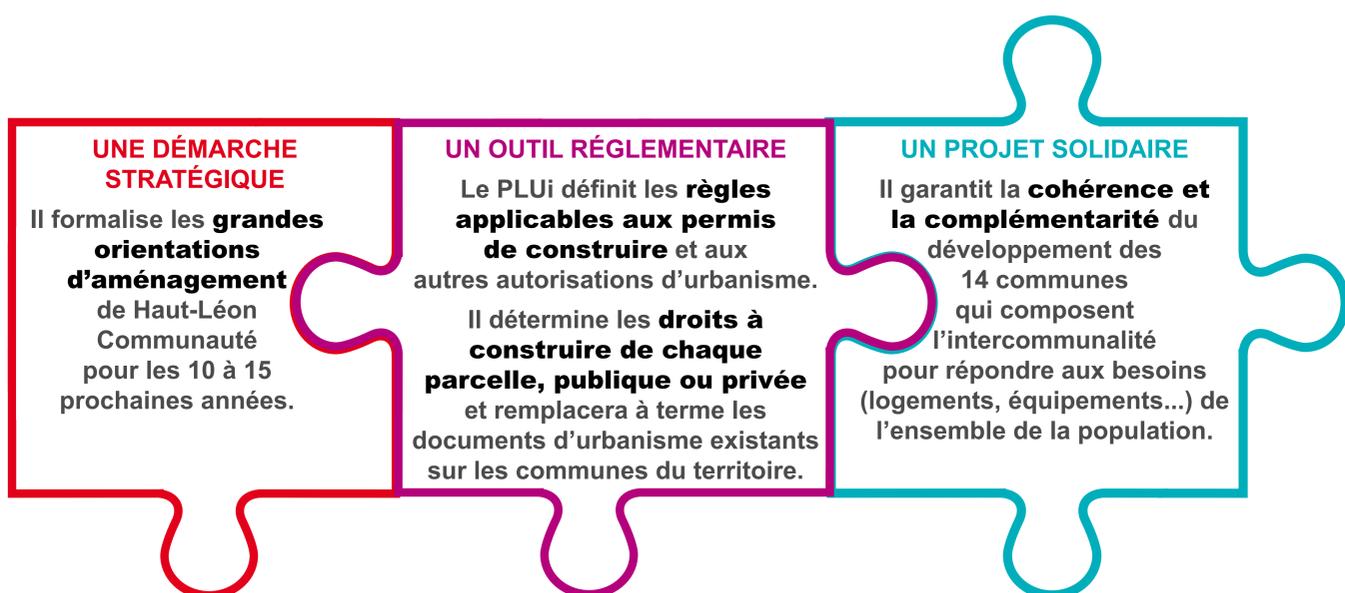


PLUI-h

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

Haut-Léon Communauté

LE PLUI-H : QU'EST-CE QUE C'EST ?



À NOTER : Un « -h » pour **Habitat**

Le PLUI aura aussi valeur de PLH (Programme Local de l'Habitat).

Cela signifie que des objectifs de productions de logements, y compris de logements sociaux, seront définis pour chaque commune.

D'autres priorités pourront également être définies par les élus : accession sociale à la propriété, lutte contre les logements vacants, maintien à domicile des personnes âgées, etc.

Des aides spécifiques pour l'amélioration de l'habitat pourront également être mises en place.

POURQUOI ELABORER UN PLUI ?

REGULER

l'aménagement urbain et ses multiples composantes

CONSTRUIRE ET EXPRIMER

le projet urbain de Haut-Léon Communauté en matière de logements, développement économique, déplacements, équipements et préservation du cadre de vie

RESPECTER

l'évolution du contexte législatif (Loi Grenelle II, Loi ALUR...) qui impose de considérer davantage les enjeux liés à l'environnement et au développement durable dans l'aménagement du territoire

PRENDRE EN COMPTE

les documents supra-communaux, notamment le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) qui fixe un cadre en matière d'aménagement du territoire à l'échelle du Pays du Léon regroupant Haut-Léon Communauté et le Pays de Landivisiau

LES ÉTAPES INCONTOURNABLES

2018

2022

LE DIAGNOSTIC

Quelle est la situation actuelle ?
Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte

LE PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
Quel territoire voulons-nous ?
Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à horizon 2030

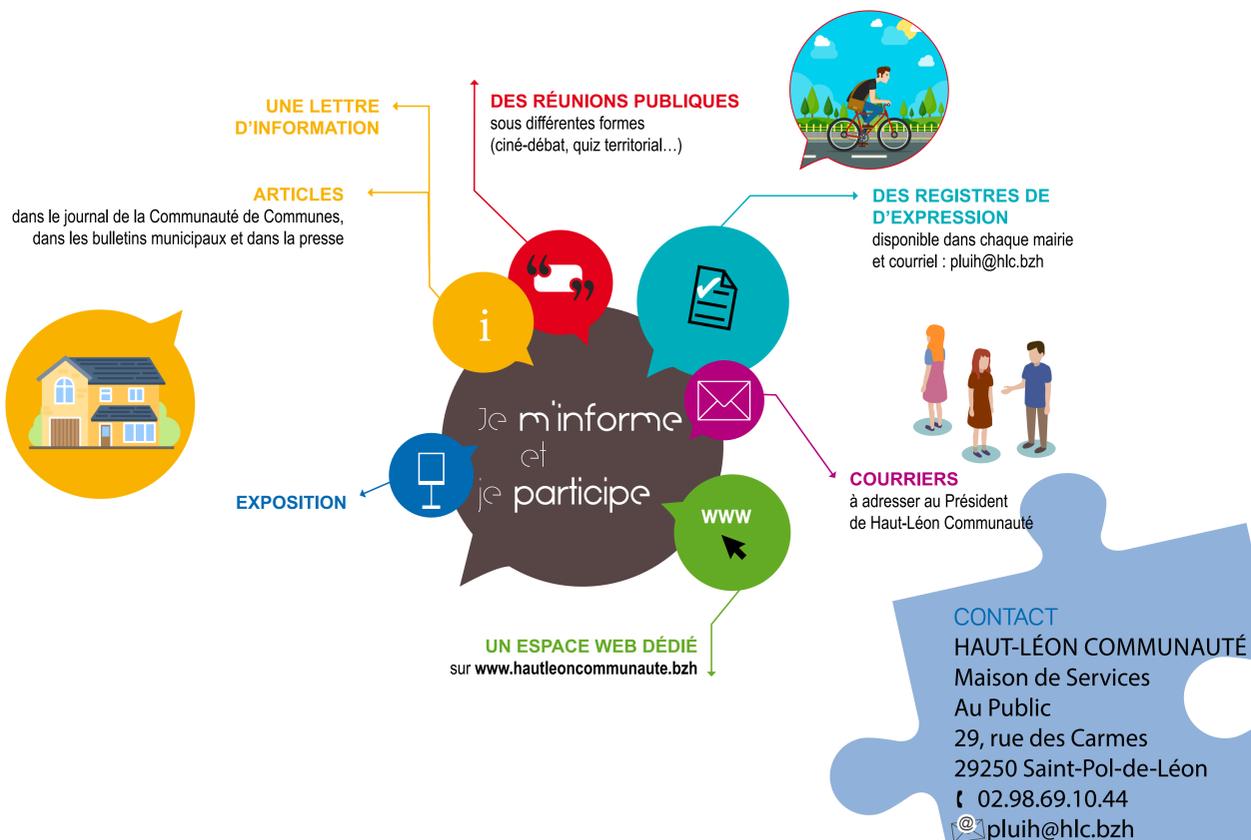
LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE

Comment atteindre notre but ?
Définir de nouvelles règles applicables aux autorisations de construire par type de zones (urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles)

LA VALIDATION

Qu'en pensent les partenaires et la population ?
Consultation des partenaires
Enquête Publique
Entrée en vigueur du PLUI

LA CONCERTATION AU CŒUR DU PROJET



Plus d'info sur www.hautleoncommunaute.bzh

LE DIAGNOSTIC

“ Étudier les évolutions récentes pour répondre aux enjeux de demain ”

Le diagnostic dresse l'état des lieux du territoire sous tous les angles : habitat, économie, équipement, mobilité, environnement...
Il fait émerger les constats et les défis auxquels le PLUi-h devra répondre pour l'avenir.

DES BASSINS DE VIE STRUCTURÉS AUTOUR DE DEUX «BI-PÔLES»



31 505
HABITANTS
EN 2015



UN SOLDE NATUREL NÉGATIF (plus de décès que de naissance) depuis 1999, contrebalancé par un SOLDE MIGRATOIRE POSITIF (arrivée de nouveaux habitants) jusqu'en 2010

+ 565 HABITANTS entre 1999 et 2015
une TENDANCE À LA BAISSÉ depuis 1968

DEUX « BI-PÔLES » qui concentrent 55 % de la population de Haut-Léon Communauté :
► Saint-Pol-de-Léon (21%) et Roscoff (11%)
► Plouescat (11%) et Cléder (12%)

Une FAIBLE ATTRACTIVITÉ auprès des jeunes et des familles s'expliquant par des départs pour la réalisation des études supérieures, un premier emploi, la pression foncière sur le littoral...



Un PROFIL PEU FAMILIAL, plus des deux-tiers des ménages comprenant seulement 1 à 2 personnes : 37% de ménages avec une personne, 31% de ménages composés de couples sans enfants.

Un VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION marqué, notamment sur les communes littorales : 34% de la population a plus de 60 ans

29% DES MÉNAGES éligibles à un logement locatif dit «très social»(PLAI)

Une ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ plus DIFFICILEMENT « ABORDABLE » sur le littoral du fait des coûts du foncier



Un TAUX D'ÉQUIPEMENT en EPHAD et foyer pour personnes en situation de handicap SATISFAISANT

Un PARC SOCIAL relativement RÉCENT mais DES BESOINS non satisfaits

Une AUGMENTATION du nombre de LOGEMENTS VACANTS : 44% des logements vacants le sont depuis plus de 3 ans (près de 840 logements), principalement dans le parc ancien

Une AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

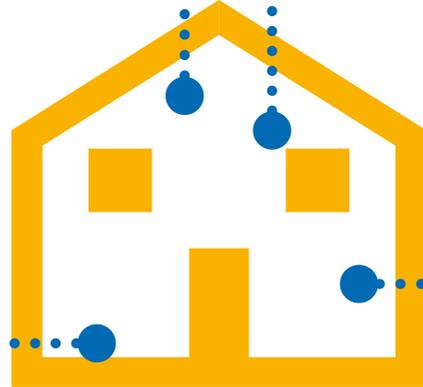
LE LOGEMENT TYPE

10% de logements vacants

21% de résidences secondaires

87% de logements individuels

79% de logements de 4 pièces et +



LE DIAGNOSTIC

“ Étudier les évolutions récentes pour répondre aux enjeux de demain ”

UNE ÉCONOMIE BASÉE SUR LES SECTEURS TERTIAIRE ET PRIMAIRE

Deux « bi-pôles »

concentrant

75 %

des emplois de Haut-Léon Communauté :

Saint-Pol-de-Léon
et Roscoff (58%)

Cléder et
Plouescat (17%)

Une concentration des actifs

autour des axes structurants du territoire :

- ▶ La RD58 (45.4% des actifs)
- ▶ La RD10 (36.5% des actifs)

+ 889 emplois
entre 1999 et 2015,
mais une **tendance à la baisse**
depuis 2010,
notamment sur les communes pôles

Une diminution du nombre de commerces

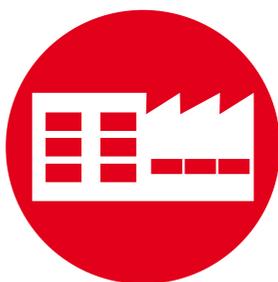
mais une **augmentation des surfaces commerciales**
sur les communes de Saint-Pol de Léon,
Roscoff, Plouénan



71%
D'EMPLOIS
TERTIAIRES



16%
D'EMPLOIS
AGRICOLES



7%
D'EMPLOIS
INDUSTRIELS



5%
D'EMPLOIS
DANS LA
CONSTRUCTION

LES SPÉCIFICITÉS DE L'ÉCONOMIE DU HAUT-LÉON



LA CULTURE LÉGUMIÈRE

- ▶ Pilier du dynamisme agricole
- ▶ Une part importante de jeunes agriculteurs
- ▶ 623 exploitations recensées en 2015
- ▶ 45 exploitations en circuit court en 2010



LA RECHERCHE ET L'INNOVATION

- ▶ La station biologique de Roscoff, pôle d'enseignement, de recherche et d'observation des milieux marins
- ▶ Un vivier d'entreprises renommées autour de trois vocations dominantes : la mer, le végétal et la santé
- ▶ Un parc scientifique « Blue Valley » en projet



LES ACTIVITÉS MARITIMES

- ▶ 8 ports, dont le port en eau profonde de Blosson
- ▶ Des liaisons régulières avec l'Espagne et l'Angleterre
- ▶ Des activités de pêche et d'ostréiculture



LE TOURISME

- ▶ Des plages et stations balnéaires attractives
- ▶ Une offre sportive variée : sport de glisse, nautique, sentiers de randonnée, etc.
- ▶ Une offre d'hébergement importante et diversifiée (hôtels, campings, villages vacances, gîtes, etc.)

LE DIAGNOSTIC

“ Étudier les évolutions récentes pour répondre aux enjeux de demain ”



UN TERRITOIRE DEVANT AMORCER SA TRANSITION ÉNERGETIQUE



Un **parc de logements** anciens et pavillonnaires, potentiellement **énergivore**

Une **dépendance à la voiture thermique** importante mais des alternatives qui se développent sur le territoire

60% des consommations énergétiques sont issues du **secteur résidentiel** (38%) et des **transports** (22%)

Une production d'**énergies renouvelables** en progression mais qui ne couvre qu'une faible partie des besoins du territoire

LA CONSOMMATION FONCIÈRE

284 ha

SUR LA PÉRIODE 2005-2015

20 ha / an

CONSOMMATION ANNUELLE (HORS ACTIVITÉ AGRICOLE)

63%

DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DESTINÉE AU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

22%

DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DESTINÉE À L'ACTIVITÉ AGRICOLE

74%

DU DÉVELOPPEMENT URBAIN SE FAIT EN EXTENSION DES ENVELOPPES URBAINES

UNE RESSOURCE EN EAU A PRESERVER

Une capacité des stations d'épuration suffisante mais des dysfonctionnements à résoudre

Des risques de pollution liés aux réseaux unitaires (eaux usées et eaux pluviales)

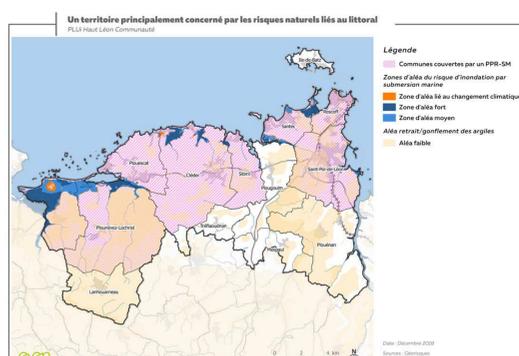
La fermeture de la prise d'eau de l'Horn due à la mauvaise qualité de l'eau (paramètre nitrate)

Un territoire dépendant des importations d'eau potable

Des risques de tension sur la ressource en eau liés au changement climatique (sécheresses sévères ...)

DES RISQUES NATURELS A PRENDRE EN COMPTE

Un risque important d'érosion du trait de côte et de submersion marine avec des enjeux humains et matériels importants, connu et maîtrisé notamment par le biais de Plans de Prévention des Risques de Submersion Marine et du Porter à connaissance de l'Etat



LE DIAGNOSTIC

Étudier les évolutions récentes pour répondre aux enjeux de demain

UNE QUALITÉ PATRIMONIALE REMARQUABLE

Un **patrimoine architectural et naturel** remarquable conséquent avec 64 monuments historiques, 6 sites inscrits ou classés et un site patrimonial remarquable sur la commune de Roscoff, Île de Batz

Des **cœurs de villes**, bourgs et villages anciens typiques préservés mais une urbanisation à mieux encadrer (banalisation de l'architecture,...)

Une **imbrication des paysages littoraux et agricoles**, caractéristique du Léon légumier, mais une attention à porter à la préservation d'espaces de respiration («mitage» de l'espace par les habitations et constructions agricoles)

DES ESPACES NATURELS À PRESERVER

Des **espaces naturels littoraux préservés**

- ▶ 2 sites Natura 2000,
- ▶ 10 Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristiques (ZNIEFF),
- ▶ 8 Espaces naturels sensibles mais soumis à des pressions (urbanisation, loisirs nautiques, ...)

De nombreuses **espèces remarquables**

et **protégées** présentes principalement sur les extrémités Ouest et Est de la façade littorale

UNE TRAME VERTE ET BLEUE À IDENTIFIER

Des espaces de nature «ordinaire» (bocage, zones humides) à mieux prendre en compte par la préservation de la « trame verte et bleue »

