PLUi-h

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

Haut-Léon Communauté

Du PADD au règlement

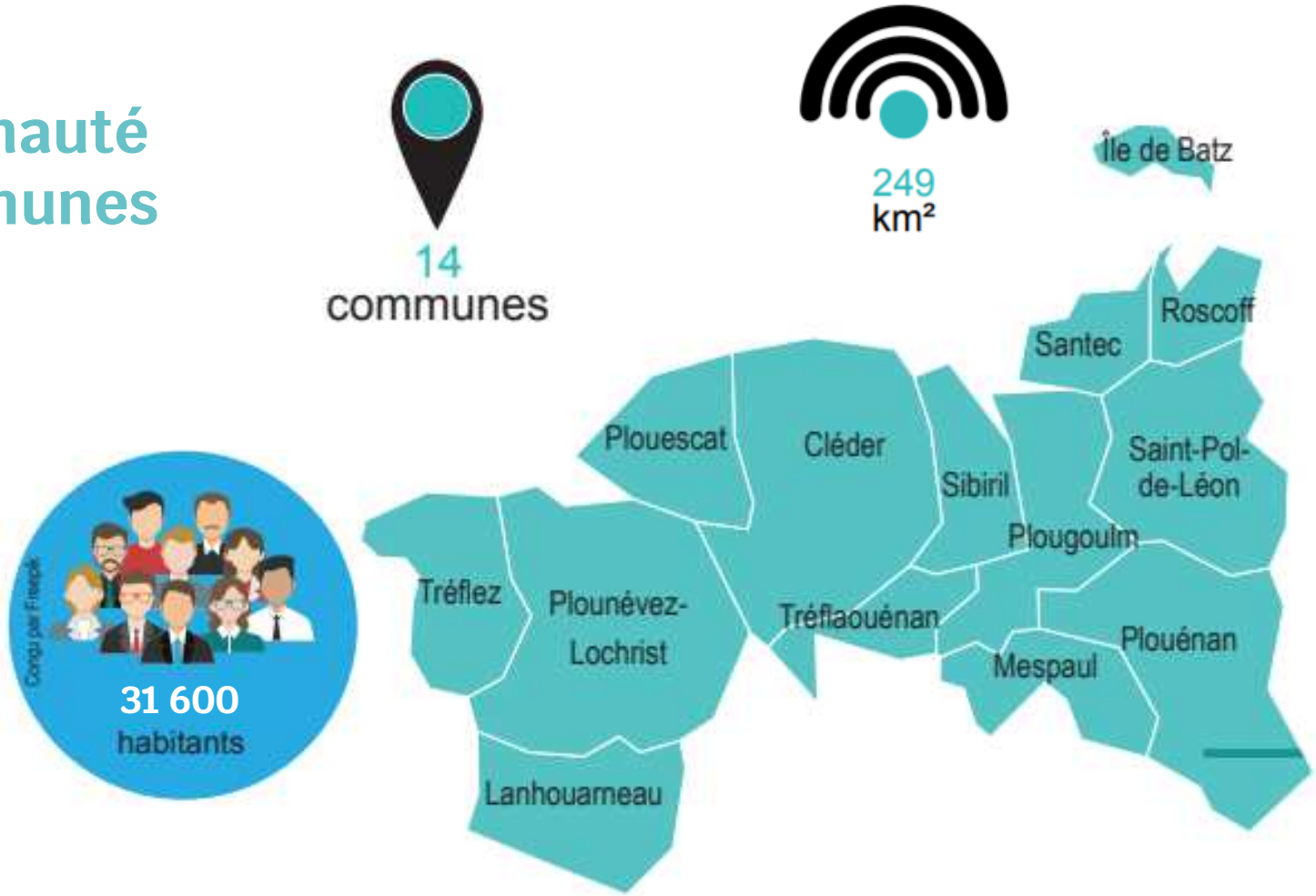
Réunions publiques

Le 24 novembre 2022 – 18h30 à Saint-Pol de Léon
Le 21 décembre 2022 – 18h30 à Plouescat

Qu’est-ce qu’un PLUi-h ?

Votre territoire

1
communauté
de communes



Qu’est-ce qu’un Plan Local d’Urbanisme intercommunal ?

UNE DÉMARCHE **STRATÉGIQUE**

- ✓ **Fixer un cap** en matière d’aménagement et de développement pour les **10-15 prochaines années**

UN PROJET **SOLIDAIRE**

- ✓ **Cohérence** du développement et vis-à-vis de l’ensemble des politiques publiques locales
- ✓ **Complémentarité** dans la réponse aux besoins de l’ensemble de la population

Qu’est-ce qu’un Plan Local d’Urbanisme intercommunal ?

UN OUTIL **RÉGLEMENTAIRE**

- ✓ Doit respecter les lois, principes et objectifs des **documents supérieurs** (ex : SRADDET, SCoT…).
- ✓ Réglementation du **droit des sols** de chaque parcelle, publique ou privée.
- ✓ **Remplacement des documents communaux** en vigueur (PLU, cartes communales, RNU).
- ✓ **Référence pour l’instruction** des autorisations d’urbanisme (permis de construire, d’aménager…).

UN « -H » POUR **HABITAT**

- ✓ Le PLUi aura aussi valeur de **PLH (Programme Local de l’Habitat)**
- ✓ Des **objectifs de productions de logements**, y compris de logements sociaux, seront définis pour chaque commune
- ✓ Réflexion autour de l’accession sociale à la propriété, lutte contre les logements vacants, etc.

Zoom sur la loi Littoral

1 **Urbanisation interdite en dehors des agglomérations et des villages – extension en continuité**

2 **Urbanisation limitée en espaces proches du rivage**

3 **Urbanisation interdite dans la bande des 100 m sauf activités liées à la mer**

4 **Coupure d'urbanisation et espace naturel sensible**

Les grandes étapes

2018

LE DIAGNOSTIC

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

2019

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

2021

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)

2022

LA VALIDATION

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

2023

Le contenu du PADD

Grandes orientations du PADD

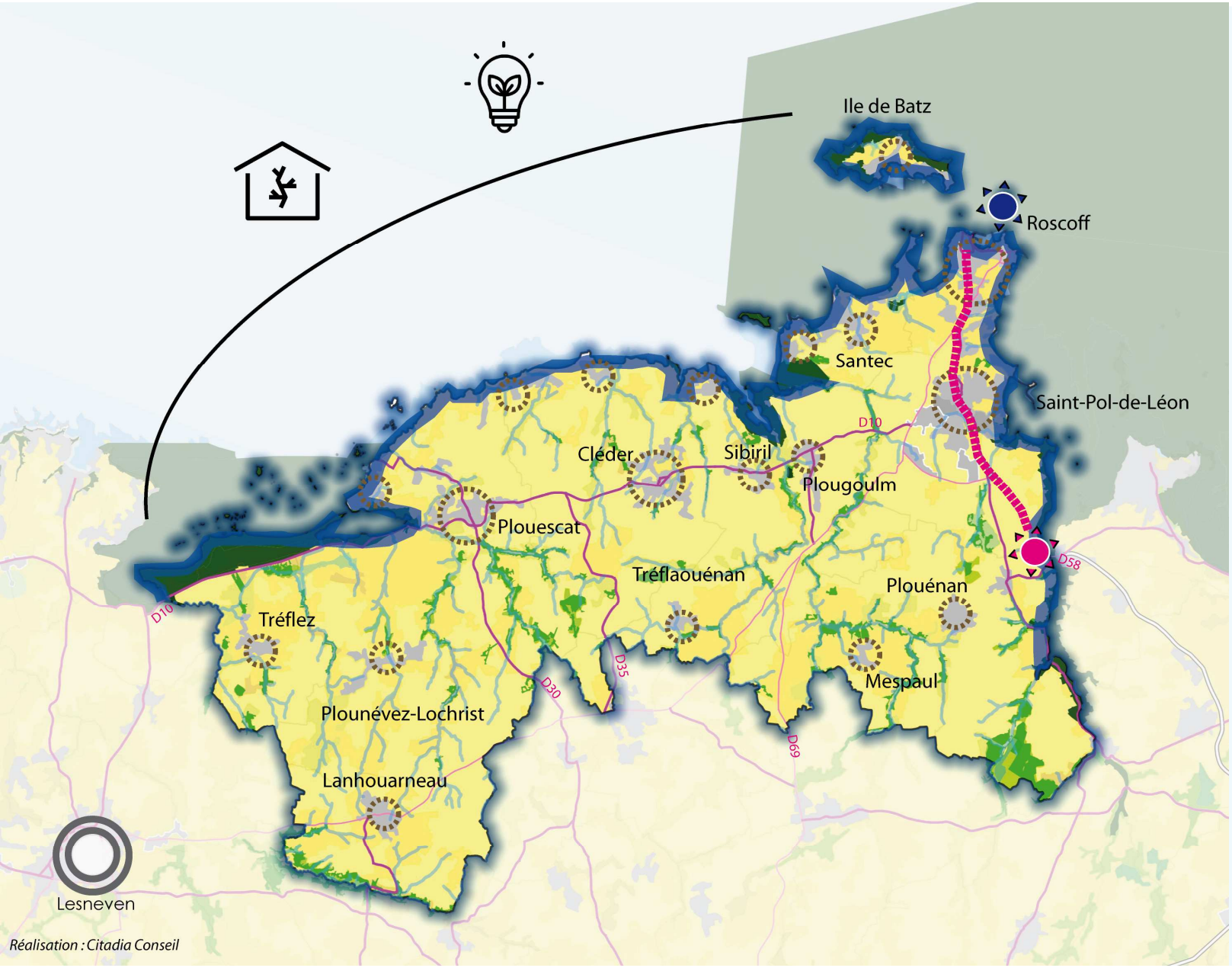
Un projet structuré sur 3 axes principaux

AXE 1 : Le cadre de vie support d'une nouvelle attractivité.
Le cadre de vie comme porte d'entrée pour le développement du territoire – modération de la consommation d'espace - l'organisation du développement – centralités – transition

AXE 2 : Une attractivité résidentielle à affirmer.
Politique de l'habitat (volet h du PLUi-h) : scénario démographique - diversification et montée en qualité de l'offre neuve et existante –– réponse aux besoins de vieillissement et des ménages

AXE 3 : HLC, territoire d'excellence économique à valoriser.
Excellence des productions et économie de niche (agricole, touristiques, intellectuelles) - Stratégie économique – politique foncière – les activités à développer, à conforter, l'animation commerciale

AXE 1 : Le cadre de vie support d'une nouvelle attractivité



Réalisation : Citadia Conseil

Axe1 : Le cadre de vie comme support d'une nouvelle attractivité

Mettre en valeur le cadre naturel, élément fondateur de l'identité du Haut-Léon.

Assurer la préservation des espaces boisés de ripisylves.

Préserver les paysages ruraux à travers les composantes naturels et bâtis caractéristiques du territoire.

Préserver les réservoirs de biodiversité.

Affirmer la maritimité du territoire par la valorisation des paysages littoraux et des milieux naturels qui les composent.

Penser un aménagement du territoire équilibré.

Affirmer des centralités vivantes et dynamiques : L'animation des centres-bourgs est la clé de voûte du dynamisme rural du territoire.

Mobiliser les espaces disponibles au sein des agglomérations et des villages.

Préparer le territoire aux défis du changement climatique.

Permettre une gestion durable de la ressource en eau. Veiller à la qualité des milieux aquatiques et limiter les pollutions.

Garantir à la population un environnement sûr et résilient face aux risques naturels, notamment les risques de submersion marine et d'érosion côtière particulièrement présents sur le territoire.

Contribuer à la transition énergétique du territoire en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration.

Se déplacer autrement sur le territoire.

Améliorer l'accessibilité au territoire

- L'axe D58 comme porte d'entrée principale
- Le port du Bloscon comme porte d'entrée maritime
- Un maillage interne à conforter par des aménagements sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Le devenir de l'axe ferroviaire en cours de réfléxion.

AXE 2 : Une attractivité résidentielle à affirmer

Axe 2 : Une attractivité résidentielle à affirmer

Se donner les moyens d'un retour à l'attractivité

Le développement économique comme support de la relance.

Une recherche de complémentarité dans la répartition résidentielle afin de maintenir les services et les équipements existants.

Améliorer la qualité du parc de logements.

Lutter contre la déqualification du parc ancien.
Renforcer l'efficacité énergétique du parc de logements et lutter contre la précarité énergétique des ménages.

Accompagner la réhabilitation du parc existant.
Mettre en place une politique volontariste de requalification du parc ancien dans les centres-bourgs et les villages (remise sur le marché des logements vacants, requalification urbaine, etc)

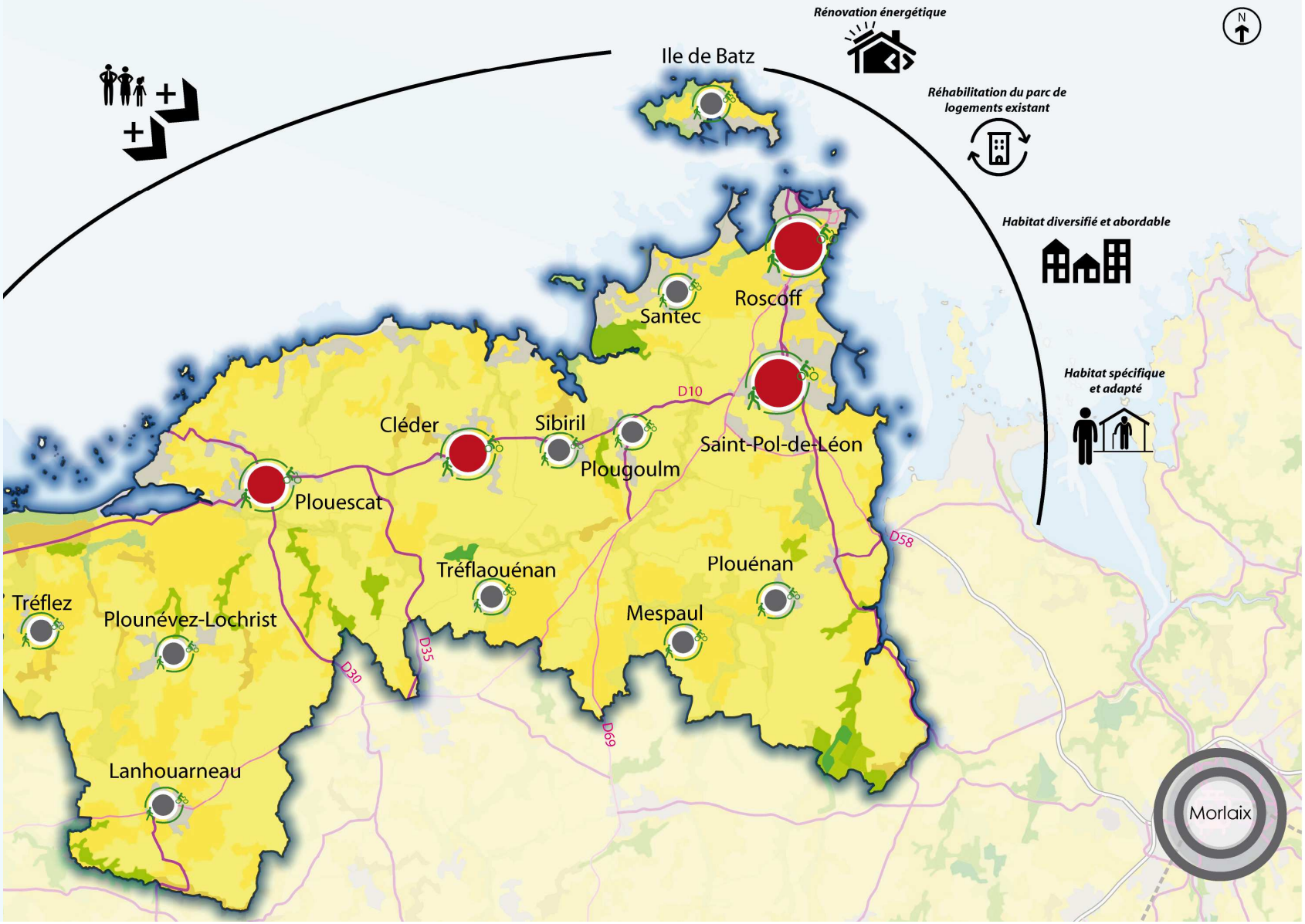
Diversifier l'offre de logements et oeuvrer en faveur de la complémentarité entre communes

Diversifier l'offre de logements afin de facilité la rotation au sein du parc de logements. Afin de favoriser la réalisation de parcours résidentiels complets, l'offre neuve devra répondre aux besoins et attentes des ménages, tant sur la forme que sur le prix.

Répondre aux besoins des populations spécifiques. (seniors, jeunes, ménages fragilisés, saisonniers, gens du voyage)

Habiter au sein de quartier et des bourgs où il fait bon vivre

Favoriser le bien-être de la population au travers la préservation des paysages urbains, la nature en ville et les espaces pour se déplacer en toute sécurité.



AXE 3 : HLC, territoire d'excellence économique à valoriser

Axe 3 : HLC, territoire d'excellence économique à valoriser.

Capitaliser sur les atouts économiques.

Préserver le potentiel agricole, pour l'agriculture présente et en devenir.
Face aux nombreuses mutations que connaît le monde agricole, Haut-Léon Comunauté vise à préserver une activité agricole génératrice d'emplois et garante des paysages.

Soutenir l'économie maritime sous toutes ses formes.
(sphère productive maritime, l'activité de fret et de passager du port de Bloscon ainsi que l'activité traditionnelle des ports de Plouescat et Moguériec.).

Diversifier et compléter l'offre touristique existante.
Le renforcement du maillage des équipements à vocation touristique sur l'ensemble du territoire constitue un atout pour le développement du tourisme.

La santé une activité à développer.
Favoriser le maintien de la fondation Idlys et l'implantation des services médicaux et paramédicaux afin de répondre aux évolutions sociétales de la population.

Organiser l'économie du Haut-Léon.

Renforcer le maillage économique existant : L'accessibilité, la visibilité, le rapprochement des centralités doivent être des critères de définition des ZAE d'intérêt communautaire.

Optimiser les espaces économiques sous-utilisés : La recherche des possibilités de densification, de renouvellement urbain ou de mobilisation des bâtiments d'activités vacants doit également être prioritaire pour l'accueil des activités économiques.

Mettre en réseau l'économie du Haut-Léon.

Développer la desserte et l'économie numérique : Accompagner la mise en place des nouvelles pratiques de travail (télétravail, espace de coworking) pour rendre attractif et compétitif le territoire.

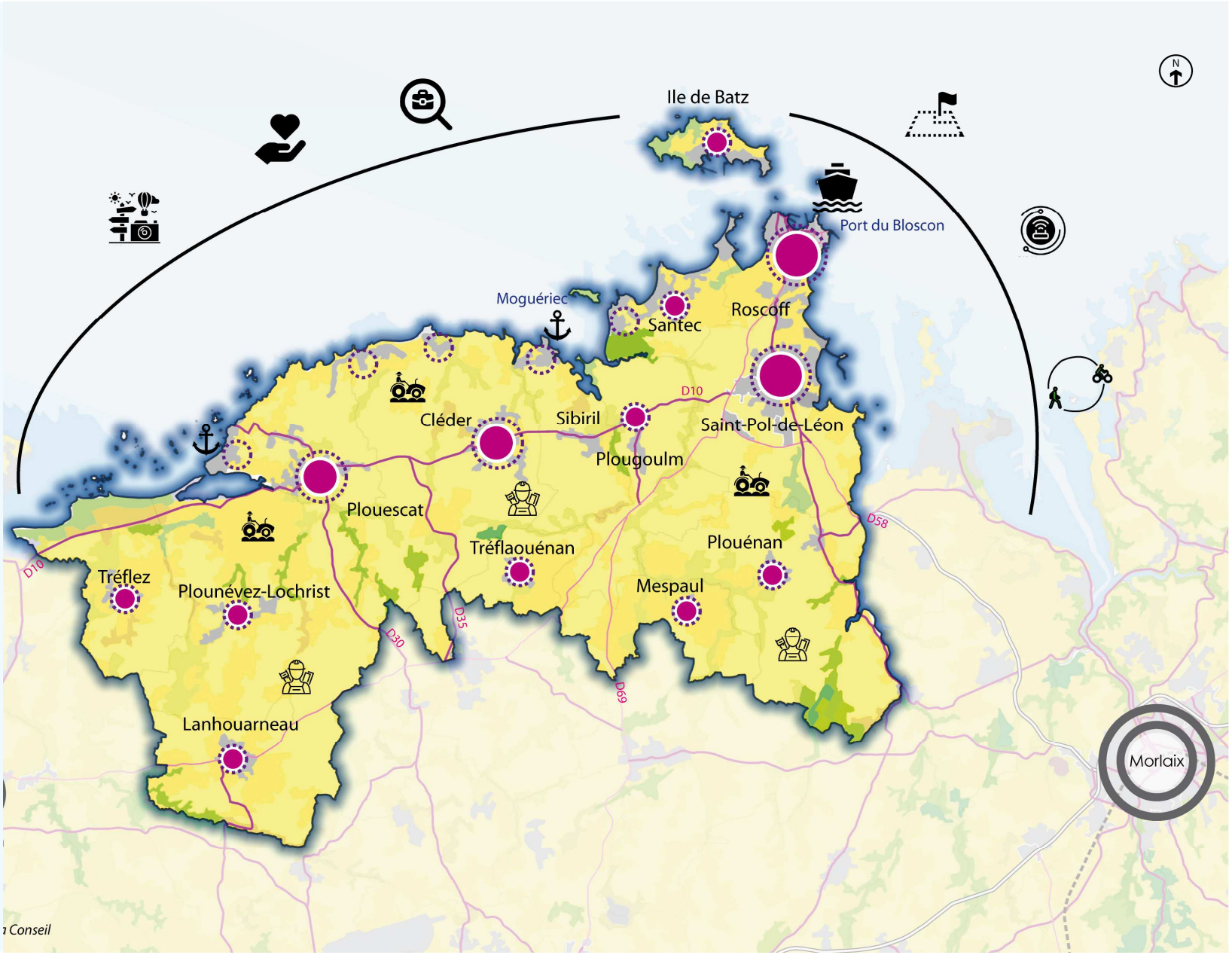
Améliorer les mobilités des travailleurs : Réduire le tout automobile en proposant des alternatives aux travailleurs, en développant le covoiturage, en poursuivant les initiatives déjà existantes.

Soutenir l'économie " de proximité

Préserver le tissu économique local en accompagnant les entreprises existantes dans leursdéveloppement.

Préserver la vie économique des centre-bourgs La volonté est d'affirmer le rôle économique des centres -bourg comme espaces économiques, où l'accueil des entreprises non-créatrice de nuissances pour les habitants et le voisinage sera privilégié.

Préserver l'animation commerciale des centres-bourgs et des village de la bande littorale et enccadrer le développement des zones commerciales périphériques.



Du PADD au règlement : Déclinaison des objectifs chiffrés.

Déclinaison des objectifs chiffrés du PADD

1. Projection démographique : Scénario relance de l'attractivité

Hypothèses à horizon 2032 :

- Un solde naturel négatif compensé par un solde migratoire positif fort : une relance de l'attractivité territoriale.
- Un ralentissement du desserrement des ménages, à l'image des tendances nationales.
- Une action importante sur la vacance permettant de réduire la hausse de la vacance.
- Une hausse du volume de résidences secondaires identiques aux 15 dernières années.

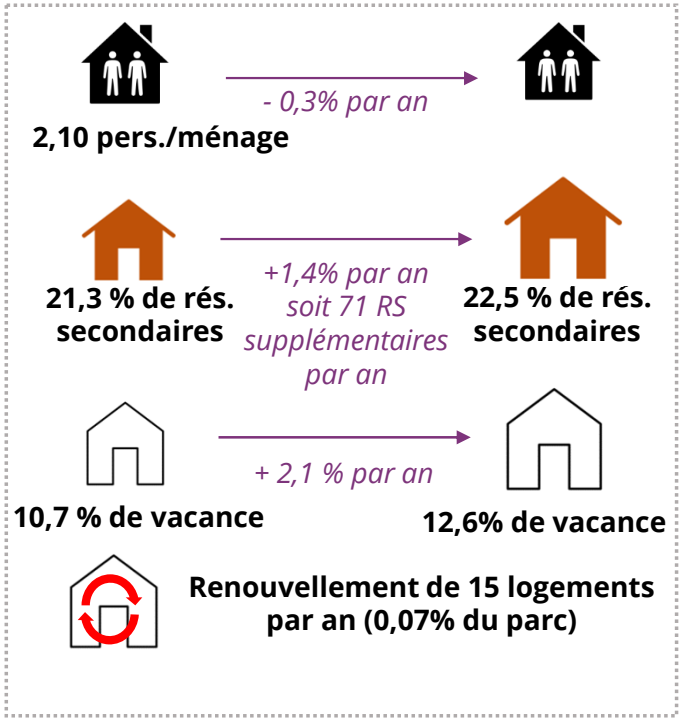
Quelles conséquences attendues ?

- Une hausse démographique (+0.26% par an)*, avec un solde migratoire positif et un solde naturel négatif.
- Des ménages de moins en moins familiaux, avec le vieillissement qui se poursuit.
- Une hausse maitrisée du taux de vacance (12,6 %).

**Une croissance annuelle équivalente à celle des scénarios Omphale de l'INSEE à l'échelle départementale (+0,26% par an à horizon 2050) et celle des tendances pour l'ouest Breton projetée par l'ADEUPa.*

Déclinaison des objectifs chiffrés du PADD

2. Le nombre de logements projetés pour stabiliser la population et pour accueillir les nouveaux ménages



267 lgts neufs /an

Environ 200 logements nécessaire pour stabiliser la population de 2016

Effet démographique représente 15 à 20% de la production

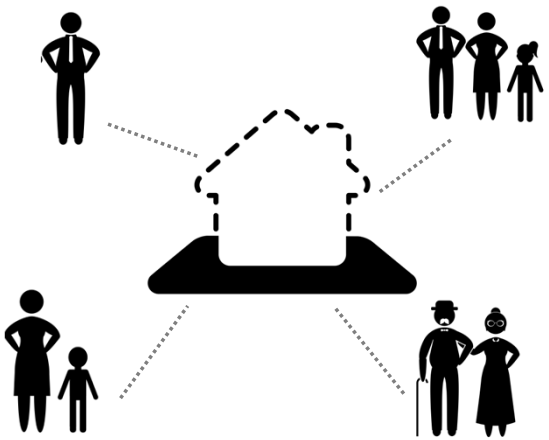
Déclinaison des objectifs chiffrés du PADD

3. Action sur le parc existant et l'accessibilité des logements.

267 lgts neufs /an

Remise sur le marché de 15 lgts par an en reconquête de la vacance

Résorber le parc le plus obsolète à travers la démolition d'au moins 15 logements par an



<u>Assurer une offre locative sociale de qualité adaptée à la demande, sur l'ensemble du territoire.</u>

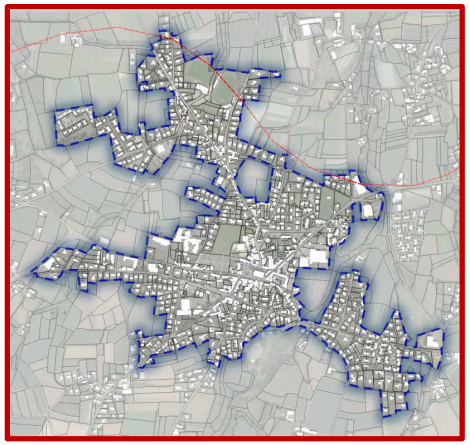
En réponse à une pression localement élevée, l'offre locative sociale sera développée à raison de **10% de logements locatifs sociaux par an**.

Déclinaison des objectifs chiffrés du PADD

3. La sobriété foncière et optimisation des espaces urbanisés

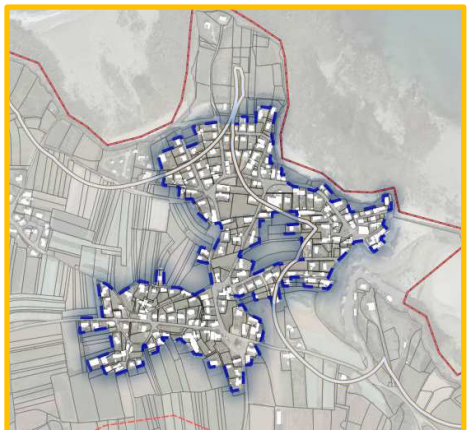
Rappel de la méthodologie : dessin de l'enveloppe urbaine des agglomérations et des villages

Les agglomérations : Développement par densification et par extension.
Respect du principe de continuité, excepté lorsqu'une voie ou coulée verte participe à la structuration de l'urbanisation



14 entités recensées

Villages littoraux (SCoT) : constructions neuves autorisées au sein du l'enveloppe par densification et **extension mesurée**.
Respect du principe de continuité.



15 villages recensés (MS-ScoT)
10 villages densifiables (MS-Scot)
3 villages économiques (MS-ScoT)

Les SDU (modification du SCoT en cours) et les villages non littoraux : constructions neuves autorisées de manière exceptionnelle au sein de l'enveloppe par densification uniquement.

5 entités potentielles (MS-SCOT)

Déclinaison des objectifs chiffrés du PADD

3. La sobriété foncière et optimisation des espaces urbanisés

Haut Léon Communauté affiche des objectifs de sobriété foncière suivant :

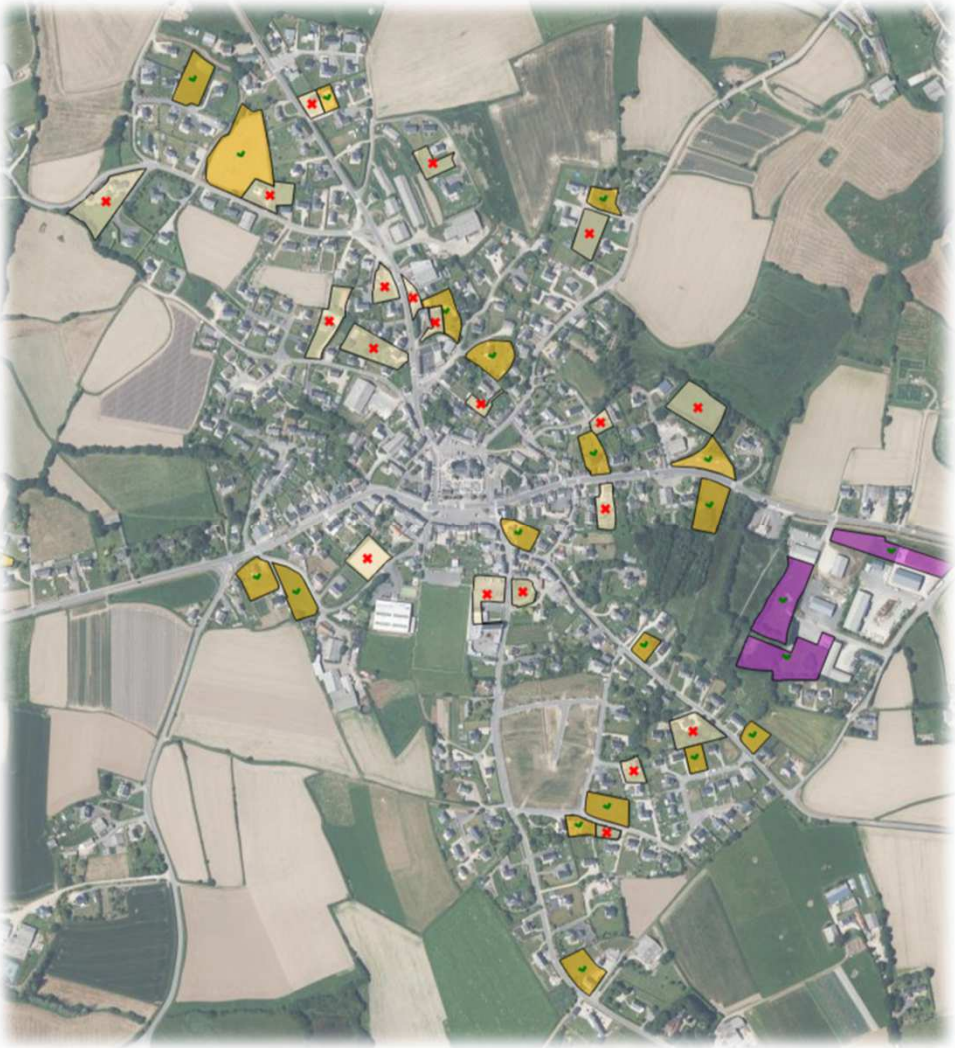
- **Une réduction de 40% de la consommation d'espaces agricoles et naturels passée** de toutes activités confondues (habitat, économie et équipement). Une consommation maximale **d'environ 130 ha sur la période 2022-2032** (10 années) soit environ 13 hectares par an.
- **Tendre vers 30% de production de constructions neuves au sein de l'enveloppe urbaine.**
- L'accueil de la population et la production de logements se fera prioritairement au sein des bourgs.
- Mobiliser les espaces disponibles au sein des agglomérations et des villages.
- Les espaces disponibles repérés au sein des bourgs et des villages identifiés seront priorisés avant les projets d'extension urbaine.

Déclinaison des objectifs chiffrés du PADD

3. La sobriété foncière et optimisation des espaces urbanisés

Une analyse fine des capacités résiduelles du bâti.

Suppression des secteurs si :
- Déjà bâti
- Sensibilité paysagère
- Absence de réseau



Déclinaison des objectifs chiffrés du PADD

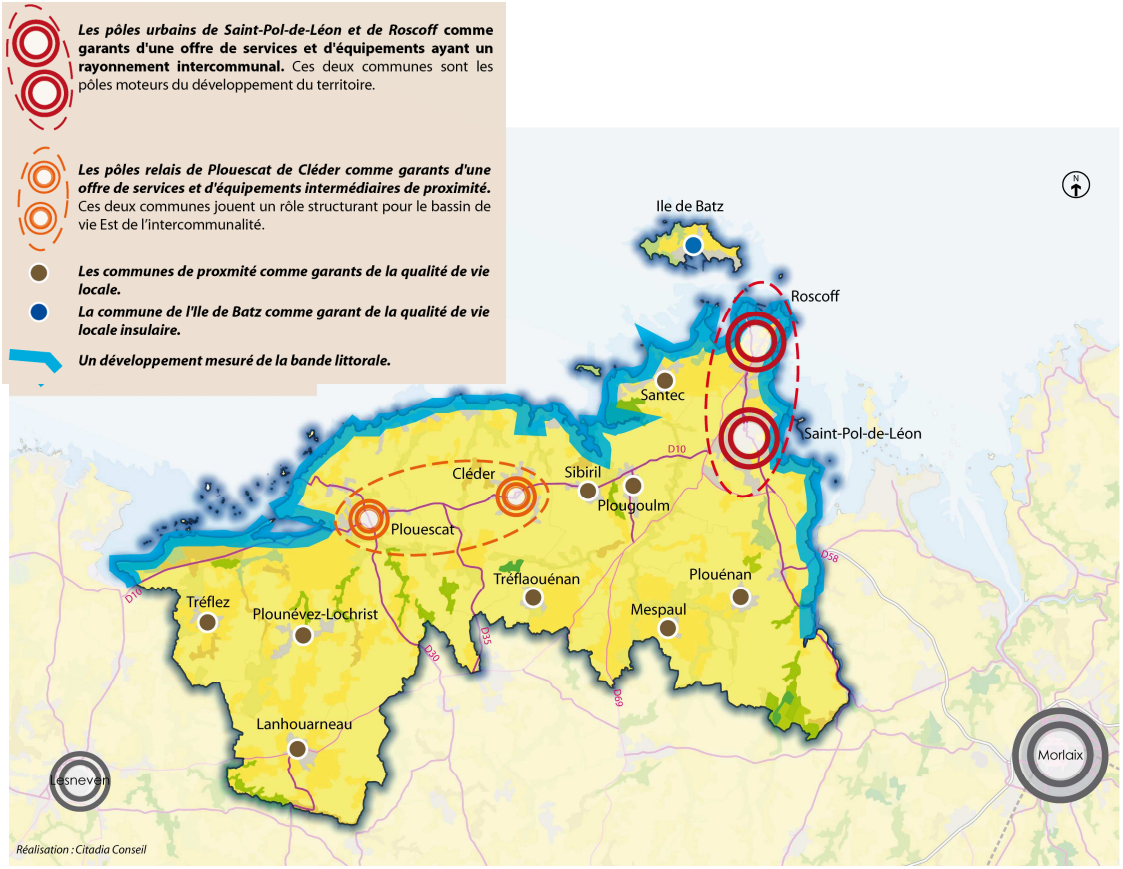
4. Armature urbaine et intensité urbaine (densité)

Affirmer une organisation territoriale en bassins de vie.

Encadrer le développement des villages littoraux : au maximum, 30% des nouveaux logements se situeront dans les villages.

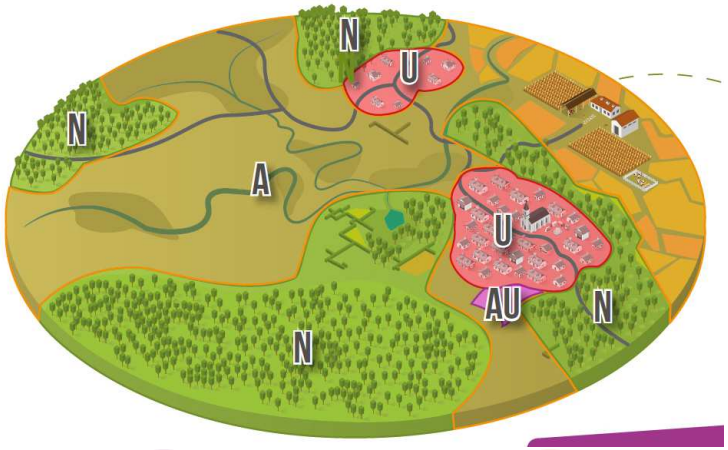
Une densité et une typologie bâtie qui s'adaptent à l'armature urbaine et à l'espace urbanisé (contexte urbain et rural).

- de 25 logements par hectare en moyenne en continuité directe des centres-bourgs et centres-villes,
- de 15 à 20 logements par hectare en moyenne, en extension périphérique des villes et des bourgs,
- de 12 à 15 logements par hectare en moyenne dans les villages à conforter.



Traductions réglementaires

Traduction réglementaire



ZONES U COMME "URBAINES"

Déjà construites pour de l'habitat, des équipements publics, des activités économiques et où les nouvelles constructions seront autorisées en fonction de leur destination.

1 763 ha

ZONES AU COMME "À URBANISER"

Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.

162 ha

ZONES A COMME "AGRICOLES

Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

17 317 ha

ZONES N COMME "NATURELLES"

Vouées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

5 742 ha

(surfaces 'terrestres')

Traduction réglementaire

Les zones urbaines (U) à dominante d'habitat

UAa : Centre dense
Règles permettant un tissu urbain dense

UAb : Centres urbains présentant des hauteurs et densité moindres
Règles en cohérence permettant un maintien des formes urbaines

UB : Centre bourg présentant un bâti dense mais moins uniforme en gabarit et implantation.
Règles en cohérence permettant l'évolution du bâti

Traduction réglementaire

Les zones urbaines (U) à dominante d'habitat

UC : Tissu pavillonnaire (lotissement ou diffus)
Règles assurant une densification en accord avec le tissu existant

UD : Secteur de Keremma
Règles de protection de l'espace

Intégration de règles qualitatives particulières pour l'aspect des constructions et les clôtures.

Traduction réglementaire

Les zones urbaines (U) à dominante d'activités – intégration de différenciation par activités

UIc : Vocation principale commerciale

UIa : Vocation principale artisanale

UIi : Vocation principale industrielle

Règles de formes et de gabarit adaptées aux destinations attendues
Vocation commerciale concentrée en zone Uic
Végétalisation et règles d'aspects en commun – en accord avec l'existant

Traduction réglementaire

Les zones urbaines (U) à dominante d'équipements et touristiques

UE : secteurs d'équipement à conforter

UT : Secteur autorisant le développement touristique

Traduction réglementaire

Les OAP « bourg »

Objectif

Établir un schéma d'aménagement cohérent à l'échelle de la centralité (centre-bourg ou centre-ville) de la commune.

Avantage

Visualiser l'intégration des projets programmés au PLUi à l'échelle du bourg

Développement urbain

- Enveloppe urbaine
- Sites de développement de l'urbanisation
- Ilôt de renouvellement urbain
- Zone d'activités à densifier en maintenant la trame bocagère

Equipements préexistants

- Culturel (Bibliothèque, Cinéma)
- Naturel (Parc, Jardins)
- Public (Ecole, Mairie, EPHAD)
- Sportif

Maillage viaire et cheminements

- Aménagement cyclable à créer ou requalifier
- Cheminement doux à créer
- Cheminement doux à conserver
- Voie à requalifier
- Voie secondaire

Valorisation paysagère et urbaine

- Haies/plantations à créer
- Végétation existante à conserver
- Entrée de ville paysagée à améliorer
- Entrée de ville paysagée à conserver
- Espace public à requalifier
- Coulée verte à préserver
- Sites de mise en valeur de l'environnement

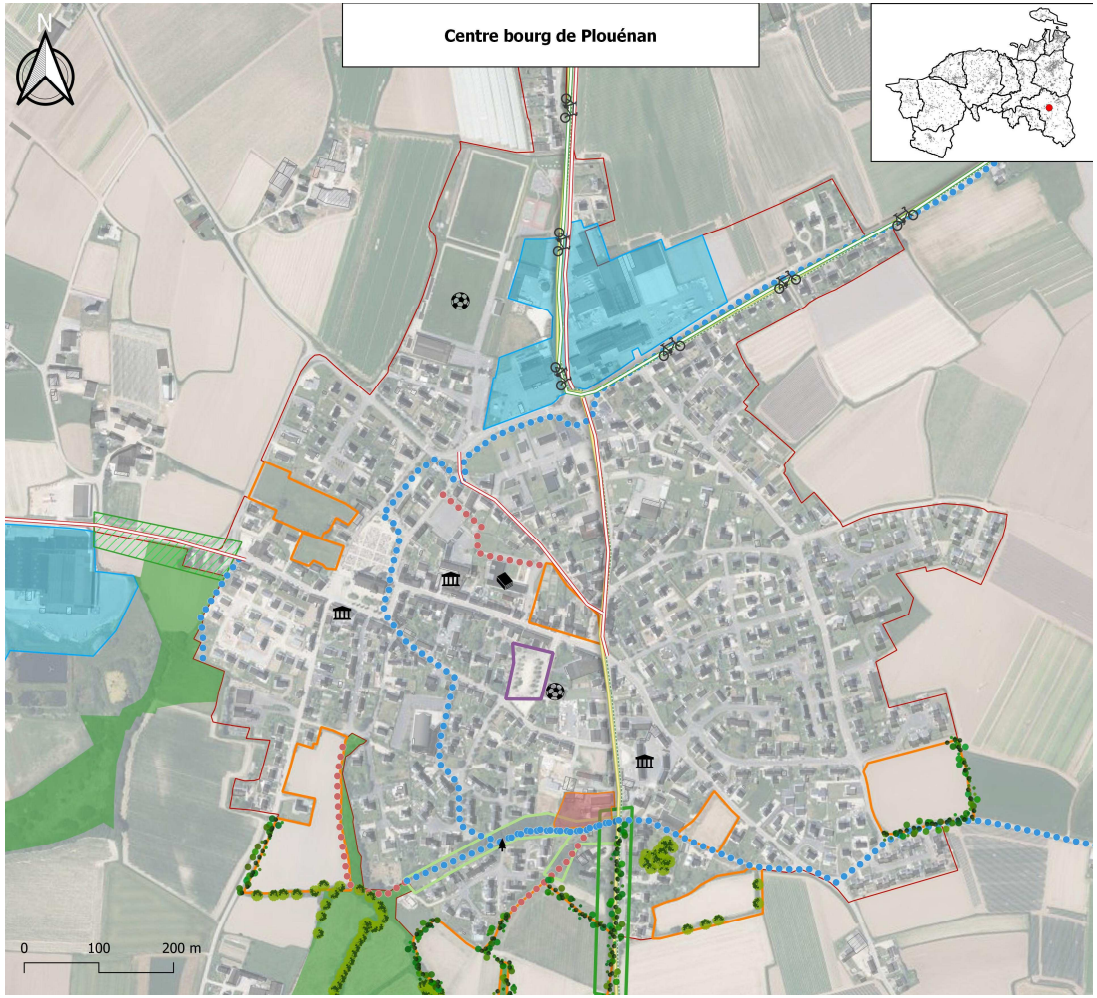
Habitat

Activités

Cadre de vie

Mobilités

Environnement



Traduction réglementaire

Les OAP de secteurs – ensemble des zones 1AU

Objectif

Planifier des principes d'aménagement spécifiques à un secteur de projet, qu'il s'agisse d'un gisement stratégique ou d'une extension souhaitée.

Avantage

PROGRAMMATION PRÉCISE sur un secteur délimité

Périmètre

Principe d'occupation de l'espace

- Habitat
- Habitat (zone 2AU)

Principes paysagers et environnementaux

- Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Haie végétale existante à préserver
- Haie végétale à créer

Principe d'accès et de desserte

- Accès principal
- Accès secondaire
- Cheminement doux à créer

Les prescriptions
Inventaire du patrimoine d'intérêt local

Le petit patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de petit patrimoine d'intérêt repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de petit patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas de modification autorisée, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Généralités

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée;

b) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;

c) Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité,.

Les changements de destination

Critère et méthodologie

Localisation :

- Proximité d'une exploitation agricole
- bâti isolé (conséquence sur zone épandage)
- Proximité d'un hameau, ancien corps de ferme

Aspect architectural et la qualité du bâtiment

- Bon état du bâti (non en ruine, toiture, ouverture, maintenus)
- Cachet ancien et patrimonial (matériaux, volume)
- Usage historique, culturel

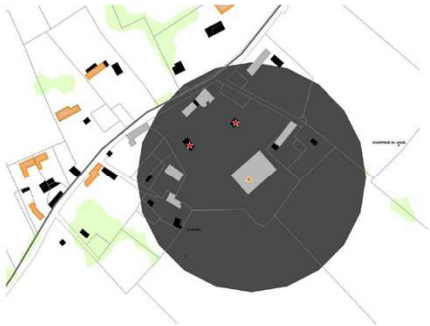
Capacité à accueillir un logement et autres activités

- Surface permettant la création d'une habitation d'au moins **60m² de surface de plancher**

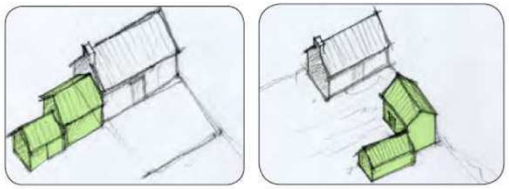
Réseaux et accessibilité

- Desserte et accès sécurisé
- Réseaux eau potable et électricité sur le site
- Capacité autonome de gestion des eaux usées ou raccordement au réseaux collectif

PROXIMITE D'UNE ACTIVITE AGRICOLE (200 m)



LES DÉPENDANCES



- La dépendance située en continuité d'une habitation est considérée comme ayant une destination 'habitation' :
- à ne pas recenser si absence de création de nouveau logement
- à recenser si création de nouveau logement possible ; ex :

- La dépendance est à recenser si elle est située en discontinuité du bâti ou si création d'un nouveau logement

LES RÉHABILITATIONS RÉCENTES

LES HABITATIONS

CONSTRUCTION < 60 M²
PETIT GABARIT (HAUTEUR, VOLUME)

VOLUMÉTRIE ET OUVERTURE POUVANT ACCUEILLIR UN LOGEMENT

Les prescriptions
Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.**

Sauf impossibilité technique, les constructions nouvelles établies en bordure des Espaces Boisés Classés devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des limites des Espaces Boisés Classés identifiés aux documents graphiques du règlement.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- En zones agricoles
- Aux extensions des bâtiments existants

EBC (Espaces boisés classés) - Proposition d'ajouts

239 ha

EBC (Espaces Boisés Classés) des PLU en vigueur

527 ha

Les prescriptions
Les risques et nuisances

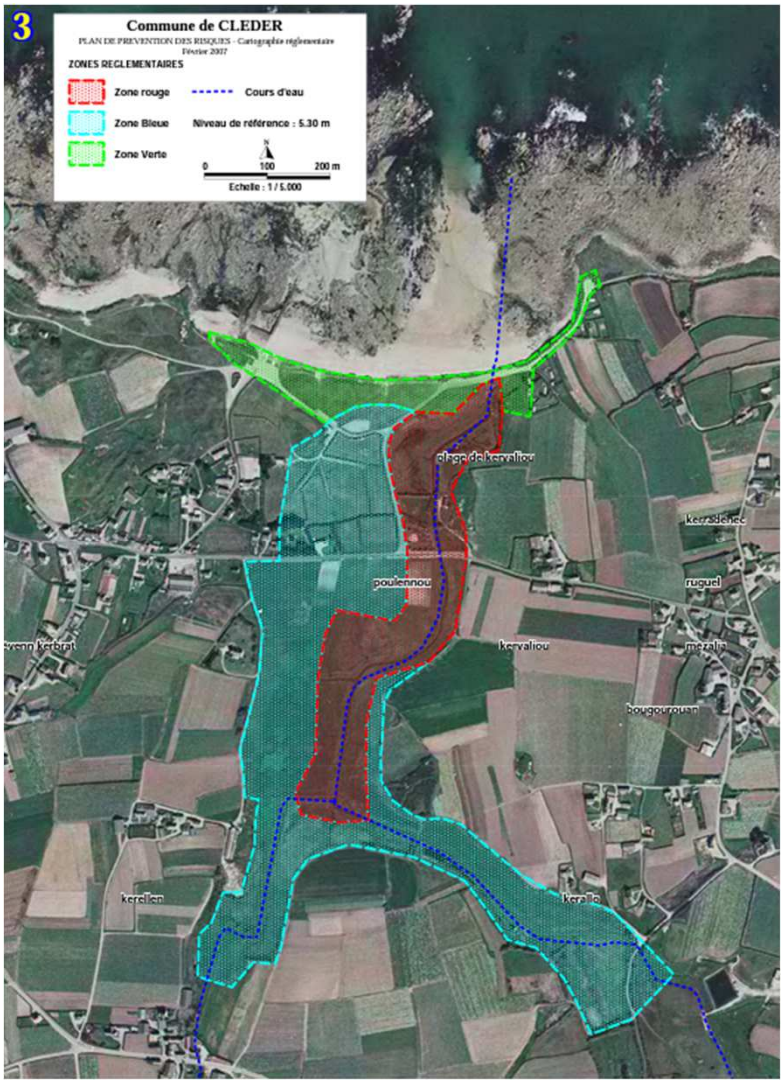
Secteur soumis à un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation

Les dispositions des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation approuvés - qui constituent des servitudes d'utilité publique - s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLUi).

Ces règles concernent les projets nouveaux, mais aussi les projets sur constructions existantes et, plus généralement, l'usage des sols.

Haut-Léon Communauté est concernée par à deux plans de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène inondation par submersion marine (PPRsm) :

- des communes de Tréflez, Plounévez-Lochrist et Plouescat (côte nord 1) approuvé par arrêté préfectoral n° 2007-0188 du 23 février 2007
- des communes de Cléder, Sibiril, Santec, Roscoff et Saint-Pol-de-Léon (Côte Nord 2) approuvé par arrêté préfectoral n°2007-0189 du 23 février 2007.



Les prescriptions
Les risques et nuisances

Secteur soumis au risque de submersion marine : porter à connaissance de l'Etat de 2013

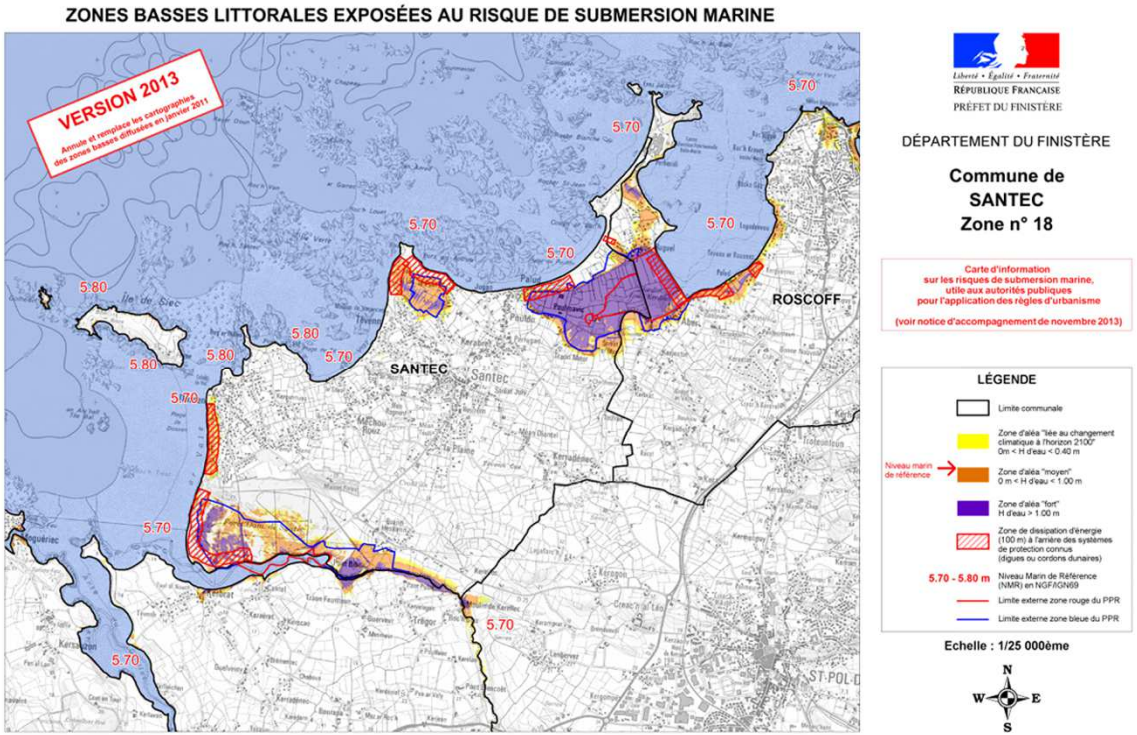
Les secteurs présentant un risque d'inondation par submersion marine sont représentés sur le règlement graphique du PLUi par des trames spécifiques, en application de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme.

Les zones basses littorales exposées au risque de submersion marine sont identifiées sur le règlement graphique. Cette donnée a une valeur indicative, et sera soumise à évaluation locale du risque réel, au cas par cas.

La « notice d'accompagnement des cartes » et les « exemples d'application » figurent en annexe 2 du présent règlement écrit.

Les préconisations contenues dans cette annexe devront être considérées et prises en compte par les nouveaux projets de constructions et d'aménagements, notamment ceux permettant l'accueil du public (ERP, équipements, logements, …).

Sur le territoire de HLC, les communes de Tréflez, Plounévez-Lochrist, Plouescat, Cléder, Sibiril, Plougoulm, Santec, Roscoff, et Saint-Pol-de-Léon, Plouénan et île de Batz sont concernées par le risque d'inondation par submersion marine.



Le PLUi et l'instruction des autorisations d'urbanisme

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

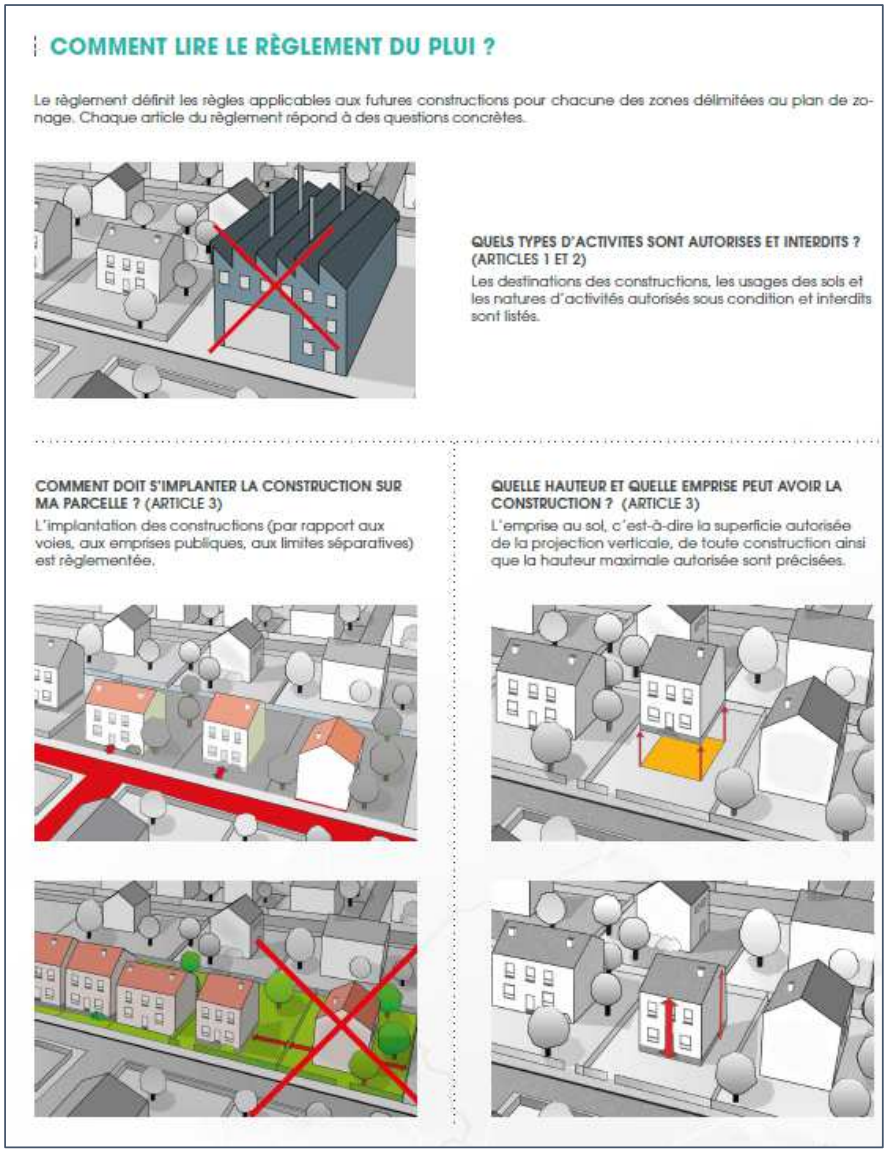
1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux



COMMENT LIRE LE RÈGLEMENT DU PLUI ?

Le règlement définit les règles applicables aux futures constructions pour chacune des zones délimitées au plan de zonage. Chaque article du règlement répond à des questions concrètes.

QUELS TYPES D'ACTIVITES SONT AUTORISES ET INTERDITS ? (ARTICLES 1 ET 2)

Les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activités autorisés sous condition et interdits sont listés.

COMMENT DOIT S'IMPLANTER LA CONSTRUCTION SUR MA PARCELLE ? (ARTICLE 3)

L'implantation des constructions (par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives) est réglementée.

QUELLE HAUTEUR ET QUELLE EMPRISE PEUT AVOIR LA CONSTRUCTION ? (ARTICLE 3)

L'emprise au sol, c'est-à-dire la superficie autorisée de la projection verticale, de toute construction ainsi que la hauteur maximale autorisée sont précisées.

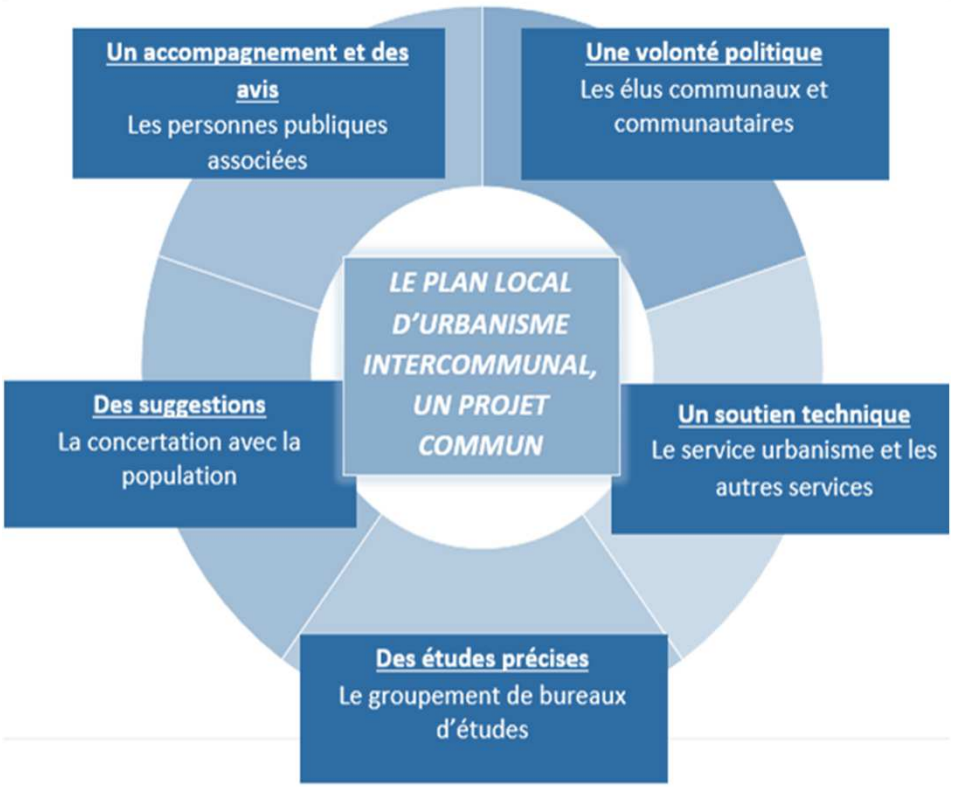
Une concertation en continu

Un outil participatif qui permet à chacun de se saisir des enjeux du PLUi

- **Les élus :** accompagnés par les techniciens et le groupement d'études retenu

- **La population, les acteurs du territoire (économiques, associatifs, …), … :** consultés dans le cadre de la concertation pour apporter leurs connaissances, observations, idées et suggestions

- **Les PPA – Personnes Publiques Associées et partenaires institutionnels** : associés pour leur regard réglementaire, institutionnel et de projet, pour enrichir la réflexion, ils donnent leur avis sur le projet après son arrêt et avant l'enquête publique



De la concertation à l'enquête publique

La concertation : durant l'élaboration du PLUI

- Faciliter la compréhension du projet
- Confronter les attentes des habitants, des acteurs du territoires (économiques, associatifs, …) à l'intérêt général
- Recueillir les observations et propositions pour alimenter le projet

L'enquête publique : durant la phase administrative après l'arrêt du projet

- Projet de PLUI arrêté soumis à enquête publique
- Permet d'être informé, d'exprimer les avis, les observations, les propositions des habitants et des acteurs du territoires (économiques, associatifs, …)

La phase de mise en œuvre

- **Entrée en vigueur du PLUI suite à son approbation :**
  - Le PLUI remplace les documents communaux (PLU, abrogation des Cartes Communales)
  - Application du Droit des Sols, autorisations d'urbanisme (instruction ADS)
  - Droit de préemption urbain (instruction Déclaration d'Intention d'Aliéner)
  - Evolution si nécessaire et bilan au bout de 6 ans

- **La vie du PLUI évolue en fonction …**
  - Du cadre réglementaire et de documents « cadre »
  - Des projets et de l'évolution du territoire
  - …

Temps d’échange

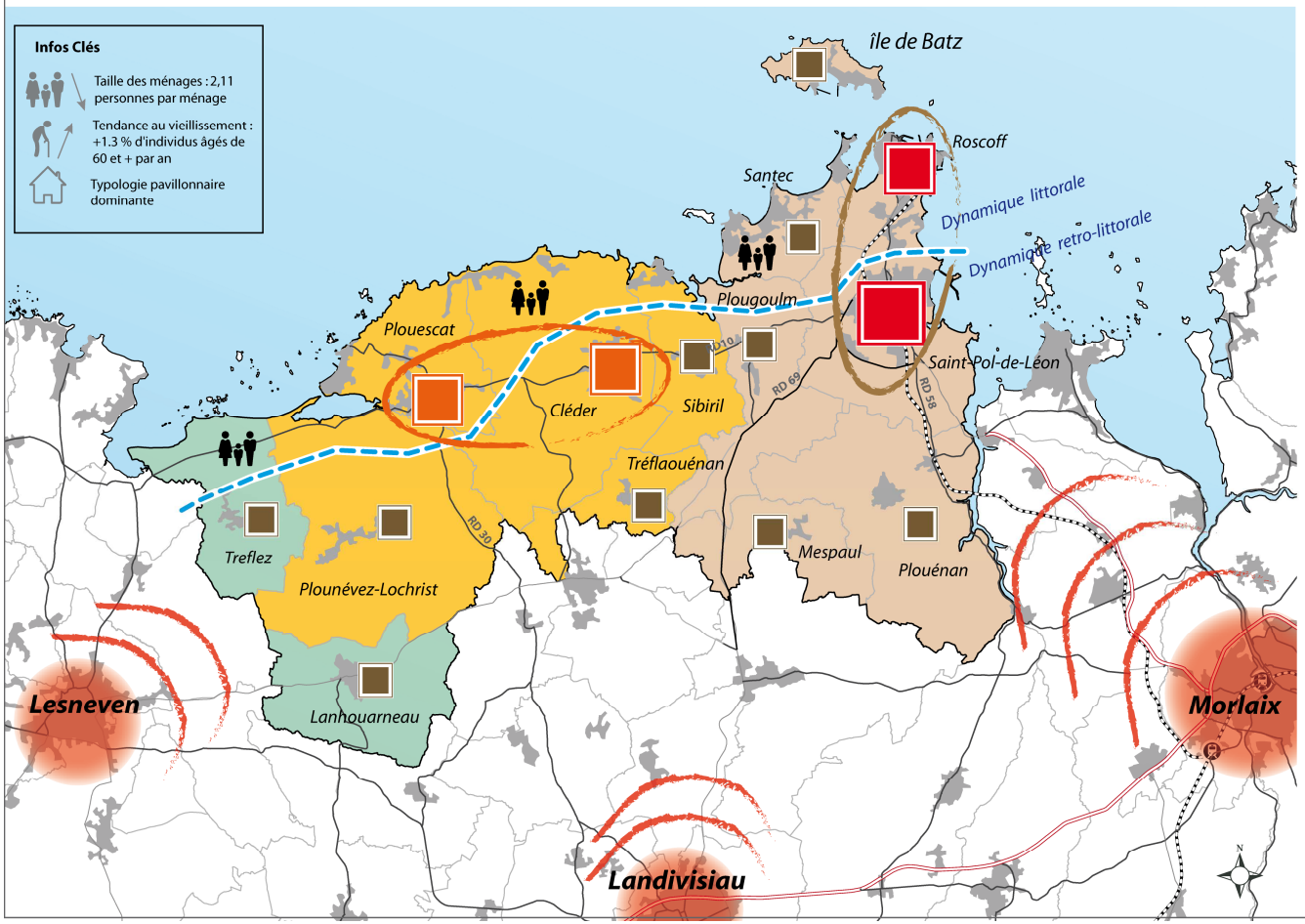
Merci de votre participation

Annexes

Les enjeux du territoire

Des défis à relever pour les 10 prochaines années.

Défi : Un positionnement à clarifier, une armature du territoire à affirmer



Une cohérence autour des bassins de vie à affirmer

- Le bassin de vie Ouest structuré autour des deux pôles intermédiaires de Cléder et Plouescat
- Des communes sous l'aire d'influence des intercommunalités voisines
- Le bassin de vie Est structuré autour des deux pôles structurants de Saint-Pol-de-Léon et de Roscoff
- Une recherche de complémentarité entre les pôles principaux du Haut-Léon

Une armature urbaine à clarifier entre :

- Pôle structurant du territoire regroupant la majorité de la population, de l'offre en habitat, et offre d'emplois et de services structurants
- Pôle structurant du territoire regroupant la majorité de la population, de l'offre en habitat, et offre d'emplois et de services structurants
- Pôles intermédiaires du territoire regroupant une part modérée de la population, de l'offre en habitat et offre d'emplois et de services intermédiaires
- Pôles de proximité du territoire regroupant une part faible de la population, de l'offre en habitat, et offre d'emplois et de services de proximité

Un développement maîtrisé et accessible

- L'habitat, les services, les équipements et les lieux d'emploi à positionner au sein des agglomérations et des villages ou en continuité
- Un littoral peu accessible pour les primo-accédants
- Une bande littorale sous pression (prix du foncier, tourisme, urbanisation linéaire)

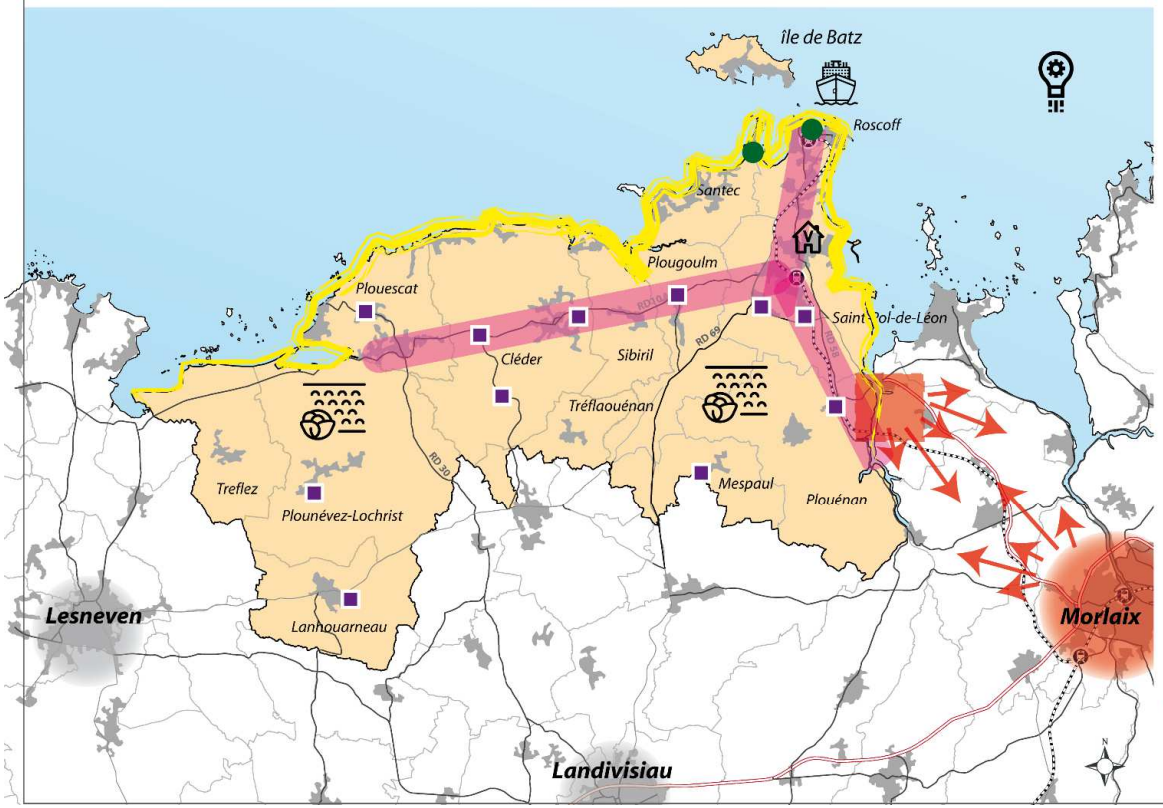
Des pôles externes qui interfèrent avec la dynamique interne

- Pôles voisins influençant les dynamiques internes du territoire

Date : mars 2019
Source : IGN, cadastre

Des défis à relever pour les 10 prochaines années.

Défi : Capitaliser sur les forces économiques tout en structurant le développement à venir



Localisation de l'emploi : un équilibre fragile entre le centre et la périphérie

- L'animation des centres-bourgs conditionnée par le regroupement des commerces et la proximité des lieux
- Localisation préférentielle des entreprises industrielles et artisnales le long des grands axes de circulation
- La bande littorale : lieu touristique, balnéaire et portuaire

Des forces économiques soumises à des pressions et à des évolutions

- Un monde agricole en transformation (départ à la retraite, mode de production etc)
- L'accueil de nouvelles entreprises fragilisé par un manque de disponibilité foncière dans les zones économiques existantes
- Un nombre de locaux vacants important sur la commune de Saint-Pol-de-Léon

Renforcer les liens avec l'exterieur

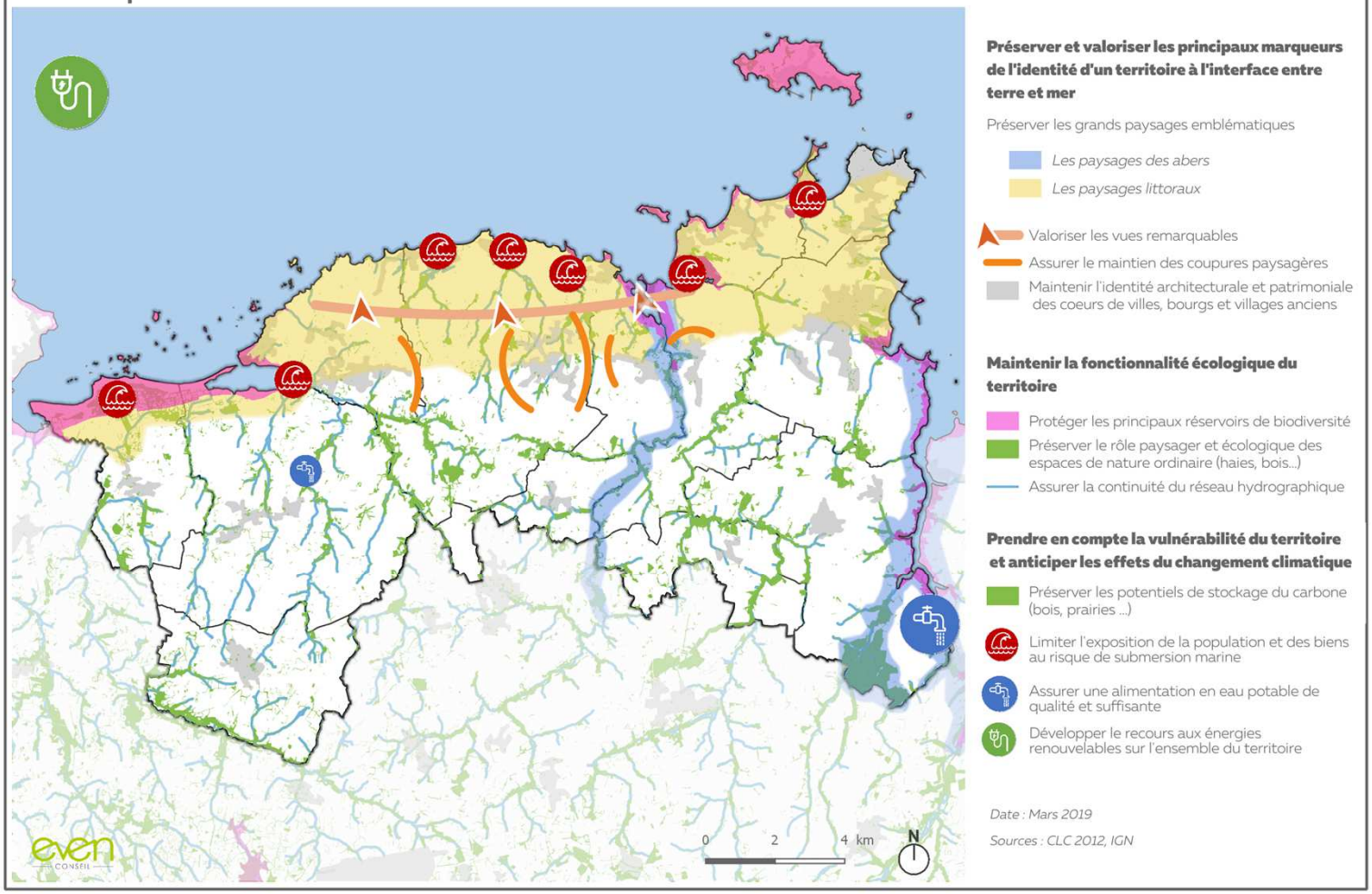
- Le port de Roscoff, porte d'entrée maritime majeure du Nord Bretagne
- La station biologique de Roscoff et l'hôtel de recherche de Perharidy, sites d'enseignement et de recherche
- Accompagner le développement des filiaires de l'innovation en lien avec la santé et la mer
- L'axe Roscoff-Morlaix (RD 58, TER) porte d'entrée du territoire à conforter en lien avec Morlaix Communauté

Date : mars 2019
Source : IGN, cadastre

Des défis à relever pour les 10 prochaines années.

Défi : Inscrire le projet dans une démarche de transition écologique et énergétique

PLUi Haut Léon Communauté



Préserver et valoriser les principaux marqueurs de l'identité d'un territoire à l'interface entre terre et mer

Préserver les grands paysages emblématiques

- *Les paysages des abers*
- *Les paysages littoraux*

- Valoriser les vues remarquables
- Assurer le maintien des coupures paysagères
- Maintenir l'identité architecturale et patrimoniale des coeurs de villes, bourgs et villages anciens

Maintenir la fonctionnalité écologique du territoire

- Protéger les principaux réservoirs de biodiversité
- Préserver le rôle paysager et écologique des espaces de nature ordinaire (haies, bois...)
- Assurer la continuité du réseau hydrographique

Prendre en compte la vulnérabilité du territoire et anticiper les effets du changement climatique

- Préserver les potentiels de stockage du carbone (bois, prairies ...)
- Limiter l'exposition de la population et des biens au risque de submersion marine
- Assurer une alimentation en eau potable de qualité et suffisante
- Développer le recours aux énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire

Date : Mars 2019

Sources : CLC 2012, IGN