



Bilan de la concertation

Arrêt du PLUi-h et bilan de la concertation
en Conseil Communautaire

Séance du 18 juin 2025



SOMMAIRE

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE GÉNÉRAL	3
LA CONCERTATION DANS LE CADRE DU PLUI-H DE HAUT-LÉON COMMUNAUTÉ	5
PRÉSENTATION DES ACTIONS DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION	6
> Site internet et réseaux sociaux.....	6
> Exposition	7
> Lettres d'information	8
> Articles	9
> Affiches.....	10
PRÉSENTATION DES ACTIONS DE CONCERTATION	11
> Réunions publiques.....	11
> Forum citoyen	12
> Mois de l'urbanisme	13
> Registres, courriers et mails	14
SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS AU REGARD DU PLUI-H	17
> Remarques liées à l'élaboration du PLUi.....	17
> Remarques liées à la préservation des espaces agricoles et naturels	18
> Remarques liées à l'habitat	Erreur ! Signet non défini.
> Remarques liées aux mobilités	20
> Remarques liées au patrimoine naturel et bâti.....	20
> Remarques liées à aux risques littoraux	21
> Remarques liées à la ressource en eau.....	21
> Remarques liées à l'aménagement commercial	22
> Remarques liées aux porteurs de projet	22
CONCLUSIONS DU BILAN DE LA CONCERTATION	28
ANNEXES	29

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE GÉNÉRAL

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et ce, jusqu'à son arrêt en Conseil communautaire.

Plusieurs articles du Code de l'Urbanisme font référence à la démarche de concertation :

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
[...] »

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

[...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L 103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet a fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

L'article L.153-8 du Code de l'urbanisme précise :

« Le PLU est élaboré à l'initiative de l'EPCI compétent en matière de PLU, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'EPCI arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son Président, l'ensemble des maires des communes membres.

L'article L.153-11 du Code de l'urbanisme précise : « L'autorité compétente mentionnée à l'article L. L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3. »

A l'arrêt du PLUi, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global du territoire.

LA CONCERTATION DANS LE CADRE DU PLUI-H DE HAUT-LÉON COMMUNAUTÉ

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, la concertation a été organisée suivant les modalités établies par la délibération du 18 avril 2018, en Conseil Communautaire.

Conformément aux articles L103-2 et L103-6 du Code de l'urbanisme, une concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Modalités de concertation :

- Information dans la presse locale, les bulletins communaux et intercommunaux ;
- Lettre d'information sur le PLUi-H ;
- Information sur le site internet de HLC avec une page spécifique pour le PLUi-H ;
- Une exposition publique au siège de la communauté de communes ;
- Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure, dans chaque commune et au siège de HLC ;
- Mise en place d'une adresse mail spécifique permettant au public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet ;
- Organisation (au minimum) de 2 réunions publiques, à 2 étapes de la procédure : lors de l'élaboration du PADD et avant l'arrêt du projet.

PRÉSENTATION DES ACTIONS DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION

> Site internet et réseaux sociaux

Sur le site internet de Haut-Léon Communauté, une page spécifique a été créée et dédiée aux informations relatives au projet de PLUi-H à l'adresse suivante :

[Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Haut Léon Communauté \(hautleoncommunaute.bzh\)](https://www.hautleoncommunaute.bzh/le-plan-local-durbanisme-intercommunal-haut-leon-communaute)

Cette page spécifique propose des éléments d'information sur le projet : objectifs de la démarche PLUi, étapes et contenu, modalités de concertation et d'information, actualités. Des documents sont également disponibles en téléchargement (délibérations, charte de gouvernance, exposition, lettres d'information, etc.).

Les réseaux sociaux de Haut-Léon Communauté ont également relayé de l'information tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi-H.



Extrait de la page spécifique dédiée au PLUi-H
de Haut-Léon Communauté

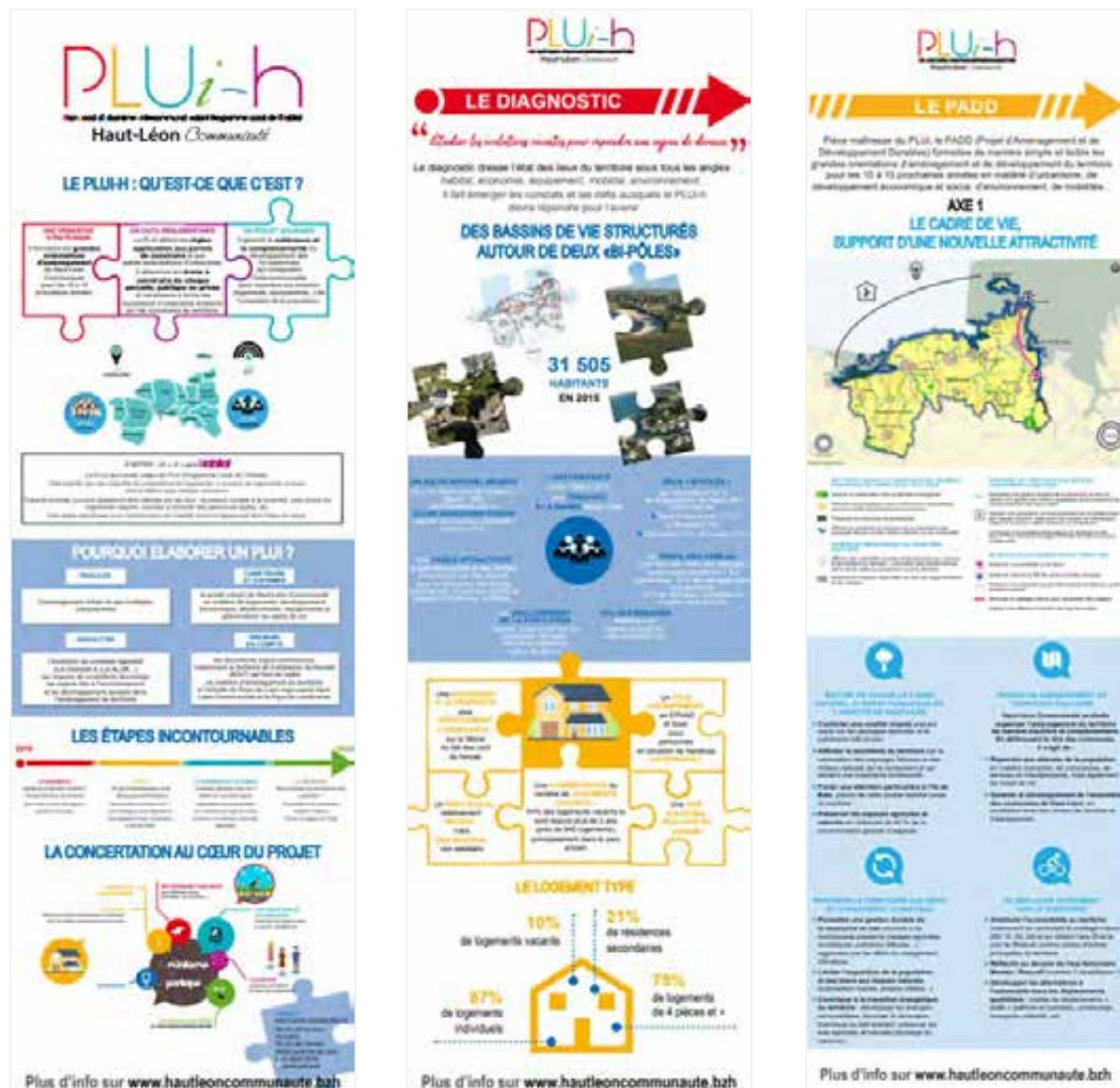


Extrait de la page Facebook
de Haut-Léon Communauté

> Exposition

Des panneaux retraçant la démarche d'élaboration du PLUi-H ont été exposés au siège de la communauté de communes, lors des réunions publiques ainsi que sur la page spécifique dédiée au PLUi-H de Haut-Léon Communauté. Elle était composée de :

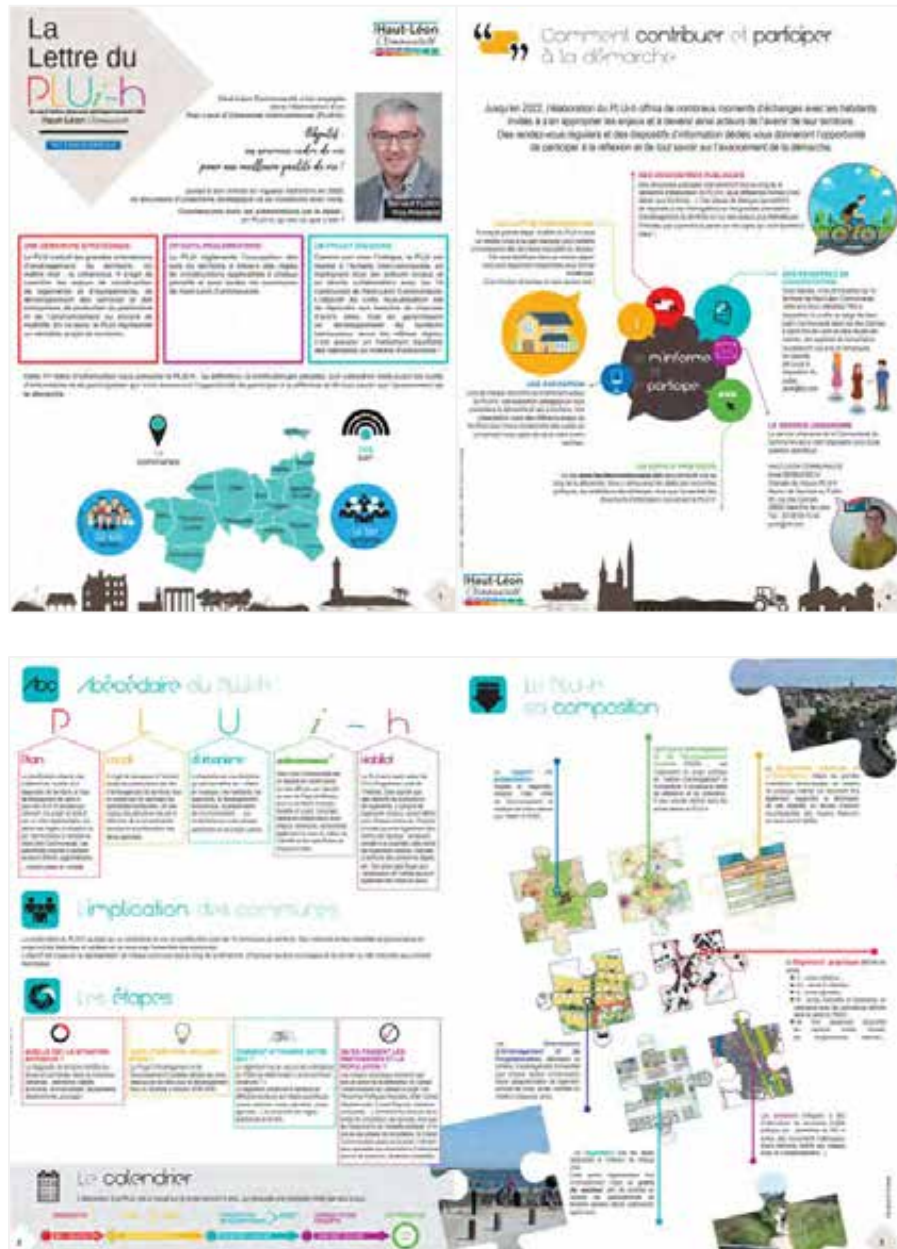
- Un panneau présentant la démarche PLUi-H : définition, périmètre et objectifs du PLUi-H, étapes de l'élaboration du projet, moyens d'information et d'expression mis à disposition du grand public, etc. ;
- 4 panneaux synthétisant les éléments et chiffres clés du diagnostic ;
- 3 panneaux présentant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 3 panneaux expliquant la phase de traduction réglementaire via le plan de zonage, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement de de programmation (OAP).



Exemples de panneaux d'exposition

> Lettres d'information

Des lettres d'information ont également été réalisées aux grandes étapes de l'élaboration du PLUi-H (lancement, PADD et traduction réglementaire). Ces 3 lettres ont été diffusées sur le site internet de Haut-Léon Communauté et lors des réunions publiques. La lettre n°1 a également été diffusée via le bulletin intercommunal.



Lettre d'information n°1 : lancement

> Articles

Afin de présenter aux citoyens l'avancement du PLUi-H et d'annoncer les temps de concertation, divers articles ont paru tout au long du projet dans la presse locale, les bulletins communaux et intercommunaux.

Urbanisme. Demain vous appartient

Publié en 04 Mars 2023 à 11h05



« En mars, l'urbanisme ». C'est le mot-clé, lequel sera regroupé sous les rendez-vous de l'urbanisme pour se faire par les élus et les services communautaires dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal.

L'avenir du territoire pour les quinze ans à venir se décide maintenant ! Et les habitants sont invités à prendre part à la réflexion sur le futur PLUi-H. Les rendez-vous se dérouleront sous plusieurs formes, pour inciter à s'y intéresser selon ses centres d'intérêt.

Dernier le terme un peu binaire de PLUi-H, pour Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat, et le jargon technique associé, se cachent des réalités très concrètes : où est-il raisonnable et souhaitable d'implanter de nouveaux lotissements ? Comment mettre fin au grignotage des terres agricoles ? Comment concilier tourisme littoral et activités aquacoles ? Quel patrimoine naturel et bâti faut-il préserver ? Quelle mobilité demain ? Autant de questions sur lesquelles les habitants de HLC sont invités à se prononcer dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H. Pour les associer, élus et services communautaires proposent durant tout le mois de mars plusieurs rencontres pour échanger sur les questions d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Ciné-débat, balades urbaines...

La forme des rendez-vous proposés est très variable pour inciter chacun à participer ou s'intéresser en fonction de ses centres d'intérêt : ciné-débat, forum citoyen, balades urbaines, expositions seront proposées dans plusieurs communes. Voici le programme des rendez-vous du mois par ordre chronologique.

Du 4 au 29 mars, exposition sur le diagnostic de territoire à la Maison des services au public des Carmes (aux heures d'ouverture au public) et sélection de livres sur l'architecture et le patrimoine dans les médiathèques de Santez et Plouescat. Jeudi 7 mars, ciné-débat sur l'urbanisme durable animé par le cabinet Aire publique, à 20 h, à l'Atelier, à Plouescat. Dimanche 10 mars, atelier parent-enfant « Voyage au cœur de l'architecture de la ville », de 14 h 30 à 16 h 30, à l'Atelier, à Plouescat. Mardi 14 mars, à 20 h, forum citoyen à la MSAP (sur inscription jusqu'au 12 mars, en raison du nombre de places limité). Balades urbaines sur inscription au vieux port de Roscoff et à la gare, le samedi 16 mars de 15 h à 17 h puis au bourg de Plouzan le samedi 23 mars de 15 h à 17 h.

Accueil > Actualités > 029-200067072

« Il faut conforter notre attractivité », Haut-Léon Communauté pense son urbanisme de demain

Le futur Plan local d'urbanisme intercommunal (Plui-h) de Haut-Léon Communauté est en phase avancée de sa construction. Les quatorze communes du territoire travaillent depuis plusieurs mois à la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durable. Des réunions publiques sont prévues en novembre et décembre 2022.



Où et comment construire ?

Le territoire intercommunal est divisé en zones et secteurs dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des réglementations différentes. Les conditions applicables aux futures constructions (hauteur, alignement des façades, stationnement) pour chacune des zones sont délimitées dans un plan de zonage.

En tenant compte des spécificités communales, les élus ont défini les nouvelles règles en matière d'urbanisme : Quels seront les futurs sites de projet ? À quelles vocations seront-ils destinés ? À quoi devront ressembler les constructions ? Dans quels secteurs l'urbanisation sera-t-elle interdite au regard des enjeux agricoles et naturels ?

Où et comment apporter ses remarques ?

Une mise à disposition d'une partie des documents est prévue sur le site internet de la communauté de communes d'ici février. Chacun pourra faire part de ses remarques.

Les habitants pourront s'exprimer jusqu'à l'arrêt du Plui-h, en mars-avril. Il est aussi possible d'envoyer ses idées par courrier, adressé au président de la communauté de communes ou par courriel, à pluih@hlc.bzh

Le dossier arrêté et dûment complété sera soumis à une enquête publique, en fin d'année 2023.

Jeudi 24 novem bre, à 18 h 30, réunion publique à l'espace France services, ainsi que le mercredi 21 décembre, à 18 h 30, à l'Atelier, à Plouescat.

Exemples d'articles parus dans la presse locale (Le Télégramme et Ouest France)

> Affiches

Des affiches ont été diffusées, afin d'informer les habitants sur la tenue des réunions publiques, sur le site internet et les réseaux sociaux de Haut-Léon Communauté. Elles ont également été affichées dans les mairies.



Affiche réunion publique PADD

PRÉSENTATION DES ACTIONS DE CONCERTATION

> Réunions publiques

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, trois séries de réunions publiques ont été organisées pour présenter l'avancement du projet :

- Une réunion publique au format ciné-débat lors de la phase diagnostic/PADD qui a réuni une vingtaine de participants. L'objectif était de présenter la démarche PLUi-H (objectifs, étapes, etc.) ainsi que des éléments clés du diagnostic. Au cours de la soirée, 3 vidéos ont également été projetées en lien avec les enjeux du territoire afin d'en échanger avec les participants et de se projeter sur la phase PADD.
 - Le 7 mars 2019 à Plouescat : environ 20 personnes
- Une réunion publique lors de la phase PADD pour présenter les orientations projet. Cette rencontre a réuni environ 80 participants. Au vu du contexte sanitaire lié au COVID-19, cette rencontre s'est déroulée en visio.
 - Le 18 mars 2021 en ligne : environ 80 personnes
- Deux réunions publiques lors de la phase de traduction réglementaire dont l'objectif était de présenter au grand public les outils et les grands principes de cette étape.
 - Le 24 novembre 2022 à Saint-Pol-de-Léon : environ 80 personnes
 - Le 21 décembre 2022 à Plouescat : environ 70 personnes



Réunion publique au format ciné-débat en phase diagnostic/PADD

> Forum citoyen

Le Forum Citoyen du 19 mars 2019 a réuni une trentaine de participants dans le but d'enrichir la démarche d'élaboration du PLUi-h, et notamment la phase PADD, seconde étape du projet, qui consiste à définir les grandes orientations pour l'avenir du territoire.

Au cours de la rencontre, les participants ont travaillé sous forme d'atelier autour de 4 thématiques où ils devaient hiérarchiser les enjeux issus du diagnostic.



Forum Citoyen

> Mois de l'urbanisme (mars 2019)

Divers rendez-vous ont été proposés durant le mois de mars 2019 pour échanger sur le devenir du territoire à l'horizon 2030. Le ciné-débat et le forum citoyen présentés en amont ont fait partie de cette démarche.

- Exposition sur le diagnostic du territoire, du 4 au 29 mars à la MSAP des Carmes à St-Pol-de-Léon et à la Maison des associations de Cléder ;
- Ciné-débat sur l'urbanisme durable, le jeudi 7 mars à l'Atelier à Plouescat ;
- Sélection de livres sur l'architecture et le patrimoine, du 4 au 29 mars aux Médiathèques de Santec et de Plouescat ;
- Atelier parent-enfant, « voyage au cœur de l'architecture de la ville » dans le cadre du festival Cultu'r'Mômes avec la réalisation d'un abécédaire du patrimoine, le dimanche 10 mars à l'Atelier à Plouescat ;
- Balade urbaine au port de Roscoff : se familiariser à ces « mots » qui parlent pourtant de notre quotidien : centralité, renouvellement urbain, mobilités actives, interface terre-mer, paysage maritime... animée par le CAUE29 dans le cadre du Printemps de l'Architecture en Finistère, le samedi 16 mars ;
- Balade urbaine : décrypter simplement et en marchant les "mots" de l'urbanisme : renouvellement urbain, coulée verte, trame verte et bleue, déplacements doux... animée par HLC, le samedi 23 mars ;
- Forum citoyen alternant temps de présentation, temps de travail et temps d'échanges, le mardi 19 mars à la MSAP des Carmes à St-Pol-de-Léon.



Balade urbaine au port de Roscoff

> Mise à disposition du dossier (mai-juin 2023)

Un temps de mise à disposition du dossier au public a été réalisé, du 22 mai au 17 juin 2023.

Un dossier de concertation était disponible dans chaque mairie du territoire (pièces propres à chaque commune ainsi que les pièces communes à Haut-Léon Communauté), à l'Espace France services à Saint-Pol-de-Léon (dossier complet) et sur le site www.hautleoncommunaute.bzh (rubrique « Urbanisme et Habitat », onglet « PLUi-h »).

Il comprenait les pièces en l'état de leur avancement : PADD, POA, OAP, règlement graphique et écrit.

L'exposition était également présentée à l'espace France services à Saint-Pol-de-Léon et à la mairie de Plouescat durant cette période.

Il était bien précisé que ces documents étaient toujours en phase de travail et susceptibles d'être amendés avant l'arrêt final du PLUi-H par le Conseil Communautaire à l'automne 2023.

Il était rappelé que l'expression du public pouvait être recueillie sur les registres présents en mairie, par courrier et par mail. Cette information a été donnée par voie de presse (articles dans Ouest France et Le Télégramme, sur le site internet de HLC et sur les réseaux sociaux HLC).



> Registres, courriers et mails

Au total, 491 observations ont été recueillies par mail, courrier ou via les registres.

Communes concernées :

Commune	Nombre d'observations
Cléder	62
Haut-Léon Communauté	3
Île de Batz	20
Lanhouarneau	2
Mespaul	5
Plouénan	3
Plouescat	14
Plougoulm	16
Plounévez-Lochrist	23
Roscoff	91
Saint-Pol-de-Léon	35
Santec	108
Sibiril	5
Tréfleze	57
Tréflaouénan	5
Non renseignée	42
Total	491

Mode de recueil :

Support	Nombre d'observations
Courrier	155
Mail	120
Registre	216
Total	491

Objet des observations :

Objet	Nombre d'observations
Classement en zone constructible	408
Loi littoral (EPR, bande des 100 m, servitude de passage...)	14
Règlements graphique et écrit, OAP et normes architecturales	13
Classement en zone non-constructible	7
Modes doux, mobilités	6
Changement de destination	6
Habitat léger, réversible, démontable, autonome...	5
Concertation / consultation	5
Projets touristiques ou de loisirs	4
Extension d'habitation	4
Chemin d'accès	3
Préservation du trait de côte (érosion)	2
Patrimoine bâti et paysager	4
Nuisances sonores	2
Gestion des eaux pluviales et inondation	2
Espaces publics / végétalisation	2
Aire de camping-car	2
Projet écoquartier	1
Éolien	1
Total général	491

SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS AU REGARD DU PLUi-H

Les principales remarques et attentes émises lors de la démarche de concertation peuvent être synthétisées selon diverses thématiques auxquelles le projet de PLUi-H apporte des réponses à travers ses différentes pièces.

> Remarques liées à l'élaboration du PLUi

Lors de rencontres de concertation, certains participants ont demandé quelques précisions sur le calendrier et les étapes de la démarche.

Le PLUi-H est composé de différentes pièces réalisées tout au long de sa démarche d'élaboration. Chacune représente un maillon permettant de construire un projet cohérent et adapté au territoire et à ses habitants.

L'élaboration du PLUi-H a débuté en 2018 par le diagnostic. Il permet de dresser un état des lieux exhaustif du territoire sur des thématiques stratégiques (environnement, démographie, attractivité économique, habitat, paysages naturels et urbains, mobilités...) et d'identifier les enjeux auxquels le PLUi-H devra répondre.

La seconde étape a été le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Pièce maîtresse du PLUi-H, il formalise de manière simple et lisible les grandes orientations d'aménagement et de développement de HLC pour les 10 prochaines années. En somme, il constitue une vision souhaitée du territoire de demain. Le PADD a été débattu en Conseil Communautaire le 31 mars 2021.

Enfin, l'écriture des pièces réglementaires (règlement, zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation) permet de traduire de manière concrète les orientations du PADD en déterminant « où et comment construire ou aménager ? ». Ces règles portent sur l'ensemble du territoire (dispositions générales) ainsi que sur chaque type de zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles).

A l'issue des trois grandes phases d'élaboration, le PLUi-H entrera dans la phase de consultation des Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, chambres consulaires...) et du grand public (via l'enquête publique) avant son approbation prévue à l'automne 2024. Les nouvelles règles seront applicables aux autorisations d'urbanisme dès l'entrée en vigueur du document.

Il faut noter que 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.

> Remarques liées à la préservation des espaces agricoles et naturels

La préservation des terres agricoles fait consensus pour la majorité des participants qui définissent l'agriculture comme un moteur économique local garant de la qualité de la terre, des paysages et de l'emploi. Plus globalement, les participants se sont interrogés sur les objectifs fixés par le PLUi en matière de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels. Cependant, certains indiquent que la préservation des terres agricoles et naturelles ne doit pas impacter trop durement la constructibilité, pour les hameaux, villages... et les secteurs littoraux notamment.

Le PADD affiche la volonté de préserver les espaces agricoles et naturels, notamment via :

- Un objectif de modération de 40% de la consommation d'espace comprenant l'habitat, l'économie et les équipements, déterminé au regard de la consommation d'espace agricole et naturel de la période de référence (2005-2015).
- Une consommation maximale d'environ 130 ha sur la période 2022-2032 (10 années) soit environ 13 hectares par an, comprenant les besoins en matière d'habitat, d'équipements et de développement économique.

La volonté d'un développement équilibré et complémentaire, souhaitée par le PLUi, amène à décliner les objectifs suivants :

- Mobiliser les espaces disponibles au sein des agglomérations et des villages.
- L'objectif de 30 % des logements construits au sein de l'enveloppe urbaine sera visé par la mobilisation du potentiel de densification.
- La spécificité des agglomérations et des villages (préservation des jardins et la nature en ville, cadre de vie, besoins en stationnement) et la dureté foncière ont été prises en compte pour identifier les secteurs stratégiques à mobiliser.

Par ailleurs, En application de la loi Littoral, l'urbanisation des Espaces Proches du Rivage est limitée et les coupures d'urbanisation entre les bourgs et les villages protégées. Le développement des villages littoraux est encadré avec la localisation de 30% des nouveaux logements maximum.

> Remarques liées à l'habitat

En lien notamment avec le sujet de la modération de la consommation d'espace, la thématique de l'habitat a été particulièrement débattue au cours des rencontres de concertation. Ainsi, la taille des parcelles et la résorption de la vacance ont été identifiées comme des enjeux par les participants. Des phénomènes tels que le développement des résidences secondaires et le vieillissement de la population doivent également être traités par le PLUi selon les participants. Enfin, certains ont exprimé le souhait que le PLUi favorise le développement du logement social

sur le territoire et, plus largement, la diversification de l'offre de logements afin de favoriser un parcours résidentiel complet.

Haut-Léon Communauté souhaite renouer avec une attractivité résidentielle positive, s'appuyant sur une diversification du parc de logements et une montée en qualité de l'offre dans le neuf et l'ancien. Le développement économique doit constituer un point d'appui favorisant le maintien des populations et l'arrivée d'actifs.

Le PADD souhaite prendre en compte le marché de la résidence secondaires et de la location saisonnière, par la construction d'environ 70 résidences secondaires par an. Ce marché vient concurrencer le marché local. Néanmoins, l'activité touristique constitue un levier essentiel du dynamisme économique de Haut-Léon Communauté et permet d'attirer une population qui participe à la vie des services, des commerces et des équipements du territoire, et qui, potentiellement, viendra s'y installer durablement.

Concernant la problématique de la vacance, le PLUi souhaite limiter la hausse de la vacance par la reconquête d'au moins 15 logements vacants par an. Une partie du parc vacant pourra être remise sur le marché grâce aux financements de l'ANAH et aux dispositifs de défiscalisation dans l'ancien. La collectivité se donnera les moyens, notamment financiers, pour s'assurer de la réussite de ses objectifs (mise en place d'une OPAH, aides financière et technique...). Pour les situations les plus complexes, des opérations de type acquisition/amélioration seront privilégiées.

Pour le parc le plus obsolète, le PLUi entend agir avec la démolition d'au moins 15 logements par an. Afin de participer à la qualité urbaine de certaines centralités, la démolition des biens les plus vétustes, dont la requalification présenterait un surcoût pour les aménageurs, sera envisagée.

En parallèle, le PLUi veut assurer la lutte contre la déqualification du parc ancien, notamment en améliorant l'accompagnement financier et technique des propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration, notamment thermique.

Concernant le logement social, le PLUi vise une offre locative de qualité, adaptée à la demande, sur l'ensemble du territoire par :

- La production de 10% de logements locatifs sociaux par an. Une partie de cette nouvelle offre locative sociale pourra être issue du conventionnement de l'ANAH.
- Une réflexion partagée entre Haut-Léon Communauté et les bailleurs sociaux permettant de cibler les besoins et de localiser les secteurs où l'offre devra être développée en priorité.
- La diversification du parc social par la poursuite du développement de petites et moyennes typologies afin de correspondre à la demande actuelle (jeunes, seniors...).
- Afin de répondre aux besoins de la population, les opérations sociales neuves devront comprendre des logements à loyers très modérés (PLAI).

Concernant la taille des parcelles, les densités seront différenciées selon la localisation des sites et leur capacité à recevoir une densification plus ou moins importante.

Concernant le vieillissement de la population, il est très marqué sur le Haut-Léon avec un taux des plus de 60 ans de 34%. Il va se renforcer ces 20 prochaines années, avec le vieillissement de la

population actuelle comme avec l'arrivée sur le territoire de nouveaux retraités. Il s'agit d'anticiper les besoins en plus petits logements, adaptés et situés dans les centralités,

Enfin concernant le développement de l'habitat 'léger' ou 'réversible', le PADD acte leur possible implantation. En revanche, aucun projet n'a été porté à la connaissance des élus.

> Remarques liées aux mobilités

Au cours de la démarche de concertation menée, les débats autour de la thématique des mobilités ont été extrêmement liés aux sujets de l'accessibilité et à la proximité, vis-à-vis des services, commerces et équipements notamment. Les participants se sont donc interrogés sur les objectifs fixés par le PLUi en matière de développement des transports collectifs (ferroviaire en autres) et des modes doux.

Le territoire se situe en dehors de l'armature routière de la Bretagne Nord que constitue la RN12. Il est néanmoins desservi par des infrastructures routières, ferroviaires et maritimes qui ont permis son désenclavement. L'un des enjeux fondamentaux en matière de déplacement est d'améliorer la desserte du territoire, que ce soit au niveau des liaisons internes ou avec les pôles extérieurs. Cette réflexion doit intégrer l'ensemble des modes de déplacements, communs ou innovants : voiture particulière, train, bus, covoiturage, modes doux, transport à la demande, etc. afin de mettre en œuvre une multimodalité efficace.

Concernant l'offre ferroviaire, l'étude sur le devenir de la voie ferrée menée par la Région Bretagne définira si le maintien d'une liaison ferroviaire est possible ou si elle doit être remplacée par une liaison par cars. En cas de non-maintien de la voie ferrée, son évolution vers une voie douce (type voie verte) sera anticipée.

Afin de développer les alternatives à l'automobile dans les déplacements quotidiens, une place privilégiée est dédiée aux modes de déplacements « actifs » (piétons + cyclistes) sur des courtes distances, entre les lieux d'emplois, touristiques, d'habitat, les centralités, les équipements publics, etc.

En parallèle du PLUi a été élaboré un Schéma Directeur Vélo, qui vise à apaiser les centralités pour permettre des circulations douces sécurisées dans les bourgs et agglomération, ainsi que la création de 2 axes nord-sud et est-ouest

Les liaisons douces à créer dans les futures opérations sont identifiées dans les OAP "bourgs" et "de secteurs" ; les liaisons douces à créer peuvent également faire l'objet d'emplacements réservés. Enfin, les sentiers de randonnée apparaissent sur le règlement graphique comme étant 'à préserver'.

> Remarques liées au patrimoine naturel et bâti

Les participants ont exprimé la volonté de préserver et valoriser le patrimoine du territoire, notamment pour le développement touristique. La concertation a également permis de faire émerger des attentes et des interrogations concernant la prise en compte de la trame verte et bleue par le PLUi.

Le patrimoine naturel apparaît comme emblématique de l'identité locale. Les paysages ainsi que l'armature écologique, dénommée également « Trame Verte et Bleue » et support de la biodiversité remarquable et ordinaire, doivent être préservés à ce titre.

Par ailleurs, le secteur touristique est l'une des clés du développement en lien avec les qualités paysagères, patrimoniales et maritimes du territoire.

Ainsi afin de préserver les éléments de patrimoine naturel et bâti, un recensement du patrimoine bâti et des règles de protection spécifiques ont été édictées. Par ailleurs des périmètres de 'prescriptions architecturales' ont été définis sur les centres-villes et bourgs et sur les villages littoraux afin de préserver certaines particularités de l'architecture locale. Un classement spécifique NL'p' (patrimoine) ont été définis aux abords des châteaux et manoirs.

Enfin, un cahier de recommandations architecturales et paysagères est annexé au règlement du PLUi.

> Remarques liées à aux risques littoraux

Face au dérèglement climatique, certains participants se sont interrogés sur la position du PLUi face aux problématiques de l'érosion côtière et de la submersion marine.

Les conséquences du changement climatique sont aujourd'hui palpables au quotidien par chacun d'entre nous. Les risques de submersion marine et d'érosion côtière sont particulièrement présents sur le territoire et identifiés par les plans de prévention des risques submersion marine et le 'porter à connaissance' de l'Etat de 2013.

Des mesures d'adaptation du territoire à ces évolutions sont ainsi nécessaires. Mais Haut-Léon Communauté souhaite également préparer le territoire aux changements à venir en promouvant une anticipation de ces dernières pour une meilleure résilience du territoire.

Ainsi le PADD se fixe comme objectif la limitation de l'exposition de la population et des biens aux risques de submersion et d'érosion côtière. Par ailleurs, une attention sera notamment portée au devenir des campings situés en zone de submersion marine ou d'érosion côtière.

Les zones de risques apparaissent sur le règlement graphique et devront être prises en compte dans la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il s'agit notamment des zones d'aléas submersion marine du PPRsm, du Porter à Connaissance de l'Etat de 2013 (zones basses"), mais également des secteurs connaissant un risque d'érosion du trait de côte. Il a été évité de définir des zones constructibles dans les zones concernées par un risque de submersion, ou si l'urbanisation existante justifiait le maintien de la constructibilité, il s'agit d'une possibilité de densification mais non pas d'extension de l'urbanisation.

> Remarques liées à la ressource en eau

Certains participants se sont interrogés sur l'enjeu de la ressource en eau, en termes de qualité et de quantité. Ce sujet est intrinsèquement lié au dérèglement climatique.

La ressource en eau est soumise à de nombreuses pressions (usages agricoles, touristiques, pollutions diffuses ...) aggravées par les effets du changement climatique tels que des périodes

d'étiage de plus en plus sévères. Il en résulte des conséquences sur l'approvisionnement en eau potable, la qualité des masses d'eau douces et littorales ...

La Communauté de Communes vise ainsi à permettre une gestion durable de la ressource en eau par :

- La préservation des cours d'eau et des eaux littorales.
- La protection des haies et des zones humides, en particulier au sein des têtes de bassins versants et sur celui de l'Horn et du Guillec. Il s'agit de poursuivre les efforts et les actions déjà mises en place à l'échelle du bassin versant, et œuvrer en faveur de la réouverture de la prise d'eau de l'Horn, aujourd'hui fermée en raison d'un taux de nitrates trop important.
- Une attention particulière sera portée quant à la capacité du territoire à gérer de manière qualitative et efficace les eaux usées du territoire afin d'éviter tout risque de pollution lié à l'assainissement. Ainsi plusieurs communes sont en cours de mise à jour de Schéma Directeur de Gestion des Eaux Usées : Saint-Pol de Léon, SIE Plouénan, Syndicat Cléder-Sibiril, Plouescat.

Le PADD prévoit également l'évolution des besoins en termes d'eau potable par :

- Une protection des périmètres de captages d'eau potable à destination de la population et des activités économiques,
- Une diversification de l'alimentation en eau potable,
- Une limitation des besoins en eau potable en favorisant la réutilisation des eaux pluviales pour un usage domestique et économique.

> Remarques liées à l'aménagement commercial

Concernant l'aménagement commercial du territoire, les participants ont identifié un enjeu à prendre en compte dans le PLUi : la dévitalisation des centres-bourgs en lien avec le développement du commerce périphérique.

Le maintien d'une vitalité économique des communes est le garant d'une animation durable du territoire. Les centres-bourgs et centres-villes sont notamment des lieux d'animation économique à part entière qui ont pour vocation d'accueillir une mixité fonctionnelle et d'usage.

En ce sens la Communauté de Communes vise à préserver l'animation commerciale des centres, complémentaire de l'offre périphérique, répondant à des pratiques de consommation distinctes :

- En préservant les commerces de proximité dans les centres. Afin de maintenir l'effet de continuité commerciale, les changements de destination vers d'autres activités, de services ou autres seront réglementés. Le linéaire d'interdiction de changement de destination sur la majorité des centre-villes et bourgs vise à maintenir des continuités commerciales.
- En évitant la fuite des petits commerces vers les périphéries. L'implantation des commerces de détail sera maintenue dans les centres-bourgs et centres-villes, afin de participer à leur vitalité. La délimitation de périmètres de diversité commerciale permet d'y autoriser tout type de commerces. En dehors de ces périmètres, les implantations de surfaces commerciales sont interdites, excepté dans les zones commerciales (Ulc), afin d'éviter la dévitalisation des centres.
- En encadrant le développement des zones commerciales périphériques et en privilégiant l'extension et le renouvellement des zones commerciales existantes. Des implantations commerciales isolées peuvent être existantes en dehors de ces zones. Il n'est pas développé à court terme d'extensions de zones commerciales, le tissu local semblant satisfaire aux besoins.

> Remarques de porteurs de projet

Le maintien d'une vitalité économique des communes est le garant d'une animation durable du territoire. Des entreprises ont pu faire part de leur projet de création ou de développement de leur entreprise. Ces projets ont été étudiés par les communes et le COPIL PLUi, et intégrés au projet de PLUi :

- projet de développement d'entreprises situées en zone rurale (zone ALi),
- projet d'aire naturelle de camping (zone Nt)
- existence du golf de Plouescat-Cléder (zone NLI)
- identification des périmètres de carrières autorisées sur Mespaul et Plounévez-Lochrist (zone Ac)
- projets de centrale photovoltaïque (zones NLenr/ Nenr)

NOUVEL ARRET : MODALITES ET SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS

> Réunions publiques (1^{er} et 2 avril 2025)

Deux réunions publiques lors de la reprise du dossier, dont l'objectif était de présenter au grand public les évolutions du PADD et les principes de leur traduction règlementaire.

- o Le 1^{er} avril 2025 à Saint-Pol-de-Léon : environ 35 personnes
- o Le 2 avril 2025 à Plouescat : environ 30 personnes



Vue d'ensemble

Vues ①

4 691

Couverture ①

1961

Interactions ①

26

Clics sur un lien ①

15

> Mise à disposition du dossier (avril-mai 2025)

Un temps de mise à disposition du dossier au public a été réalisé, du 10 avril au 10 mai 2025.

Un dossier de concertation était disponible sur le site www.hautleoncommunaute.bzh (rubrique « Urbanisme et Habitat », onglet « PLUi-h »).

Il comprenait les pièces en l'état de leur avancement : PADD, POA, OAP, règlement graphique et écrit.

Il était précisé que ces documents étaient toujours en phase de travail et susceptibles d’être amendés avant l’arrêt final du PLUi-H par le Conseil Communautaire en juin 2025.

Il était rappelé que l’expression du public pouvait être recueillie sur les registres présents en mairie, par courrier et par mail. Cette information a été donnée par voie de presse (articles dans Ouest France et Le Télégramme, sur le site internet de HLC et sur les réseaux sociaux HLC).

L’information a été donnée par voie d’affichage au siège de HLC et dans les 14 mairies. Des articles sont parus dans la presse locale (Ouest-France te Télégramme) et les réseaux sociaux et le site internet de HLC. Il peut être noté que la page FB a obtenu 3575 vues pour la mise à disposition du dossier au public.

Affichage en mairie et au siège de HLC et publications sur les réseaux sociaux et site internet :



Vue d'ensemble

Vues

3 575

Couverture

1 634

Interactions

15

Clics sur un lien

36

> Remarques

Les principales remarques et attentes émises lors de la démarche de concertation peuvent être synthétisées selon diverses thématiques auxquelles le projet de PLUi-H apporte des réponses à travers ses différentes pièces.

Remarques liées à l'habitat

Certains ont exprimé le souhait que le PLUi favorise un habitat accessible à tous, et dans un esprit de mixité sociale. Le développement du logement social, des logements décents pour les personnels saisonniers, l'accession abordable, l'habitat intergénérationnel ou éco-hameaux ont été évoqués. L'encadrement des meublés de tourisme qui viennent concurrencer le logement permanent également.

Concernant le logement social, le PLUi vise une offre diversifiée, adaptée à la demande, sur l'ensemble du territoire par :

- La production de 10% de logements locatifs sociaux par an, soit 12 logements par an. Une partie de cette nouvelle offre locative sociale pourra être issue du conventionnement de l'ANAH.
- La diversification du parc de logements par la poursuite du développement de petites et moyennes typologies afin de correspondre à la demande actuelle (jeunes, seniors...).
- L'aide à la production de logements à loyers très modérés (PLAI).
- L'aide à la création d'une opération 'habitat jeunes et saisonniers' de 31 logements (45 lits).
- Afin de favoriser l'habitat permanent, l'application de la servitude de résidences principales sur les communes littorales concernées par un taux de plus de 20% de RS de leur parc, et la mise en place d'un groupe de travail sur l'encadrement des meublés de tourisme.

Remarques liées aux mobilités

Au cours de la démarche de concertation menée, une remarque a été émise sur le maintien de l'axe ferroviaire Morlaix-Roscoff, dans une vision à long terme : pour les trajets du quotidien (travail), mais aussi scolaire, santé, touristique et dans le cadre du développement de la modalité territoriale du pays de Morlaix ?

Concernant l'axe ferroviaire, l'étude menée par la Région a démontré le coût important de réfection des infrastructures ferroviaires, que ce soit pour le transport de voyageurs (76,3 M€) comme pour le déploiement d'une voie verte (environ 20,7M€). Le bureau communautaire par délibération en date du 15/05/2024 s'est prononcé sur une non participation à cette réfection et sur le non déclassement de la voie. Néanmoins, le PADD inscrit comme objectif qu'en cas de non-maintien de la voie ferrée, son évolution vers une voie douce (type voie verte) ou autre solution alternative sera anticipée.

Afin de développer les alternatives à l'automobile dans les déplacements quotidiens, une place privilégiée est dédiée aux modes de déplacements « actifs » (piétons + cyclistes) sur des courtes

distantes, entre les lieux d'emplois, touristiques, d'habitat, les centralités, les équipements publics, etc.

Le Schéma Directeur Vélo validé en 2022 vise à apaiser les centralités pour permettre des circulations douces sécurisées dans les bourgs et agglomération, ainsi que la création de 2 axes nord-sud et est-ouest, soit 11 itinéraires à déployer. Une programmation a été établie avec la réalisation de 3 itinéraires à court terme (2026).

Les liaisons douces à créer dans les futures opérations sont identifiées dans les OAP "bourgs" et "de secteurs" ; les liaisons douces à créer peuvent également faire l'objet d'emplacements réservés. Enfin, les sentiers de randonnée apparaissent sur le règlement graphique comme étant 'à préserver'.

Remarques liées au patrimoine naturel et bâti

Les participants ont exprimé la volonté de préserver et valoriser le patrimoine du territoire, et les cheminements doux. La concertation a également permis de faire émerger des attentes et des interrogations concernant la prise en compte de la trame noire par le PLUi.

Ainsi afin de préserver les éléments de patrimoine naturel et bâti, un recensement du patrimoine bâti et des règles de protection spécifiques ont été édictées. Par ailleurs des périmètres de 'prescriptions architecturales' ont été définis sur certains centres-villes et bourgs et villages littoraux afin de préserver certaines particularités de l'architecture locale. Un classement spécifique NL'p' (patrimoine) ont été définis aux abords des châteaux et manoirs.

Ces prescriptions graphiques ont pu être complétées notamment sur Roscoff (recensement du patrimoine local) et Cléder (extension NL'p').

Les paysages ainsi que l'armature écologique, dénommée également « Trame Verte et Bleue » et support de la biodiversité remarquable et ordinaire, sont préservés au PLUi, ainsi que les cheminements doux inscrits au PDIPR ou entretenus par HLC, qui permettent de les découvrir. Un chapitre sur la préservation de la 'trame noire' a été ajouté à l'OAP thématique 'TVB'.

Remarques de porteurs de projet

Le maintien d'une vitalité économique et sociale est le garant d'une animation durable du territoire. Des entreprises ou des porteurs de projets dans le domaine médical ont pu faire part de leur projet de création ou de développement. Ces projets ont été étudiés par les communes et COPIL PLUi et intégrés au projet de PLUi :

- identification des périmètres de carrières autorisées sur Mespaul et Plounévez-Lochrist (zone Ac) et ajustement du règlement ; en revanche il n'a pas été donné suite à la demande d'extension du périmètre pour le très long terme.
- Identification de sites d'implantation pour des services médicaux et para-médicaux sur Santec et sur Roscoff.

Remarques liées au SCOT du Pays de Morlaix

Certaines remarques sur l'identification des villages et SDU littoraux ont pu être émises. Ces remarques concernent le SCOT du pays de Morlaix arrêté le 14/03/2025 avec lequel le PLUi-h se doit d'être en compatibilité. Des informations ont été transmises concernant la procédure et le calendrier d'approbation du SCOT.

CONCLUSIONS DU BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément aux articles L153-8, L153-11, L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée d'élaboration du PLUi-H jusqu'à la délibération du Conseil Communautaire qui tire le bilan de la concertation.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche. Le temps de concertation réalisé dans le cadre de la mise en compatibilité avec la loi Climat et résilience et le SCOT du Pays de Morlaix a permis de faire comprendre l'évolution du projet et de l'adapter aux nouvelles exigences environnementales.

L'implication des citoyens à travers les différentes actions de concertation a permis de recueillir de nombreux avis et remarques.

Les questionnements et avis exprimés mettent en exergue la réelle volonté des habitants de comprendre ce nouveau document et leur souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et d'un développement équilibré du territoire. Ainsi, les thématiques de la consommation d'espace, de la proximité des services et équipements, des mobilités ainsi que de l'environnement ont été des sujets de débat majeurs tout au long de l'élaboration du PLUi-H.

ANNEXES

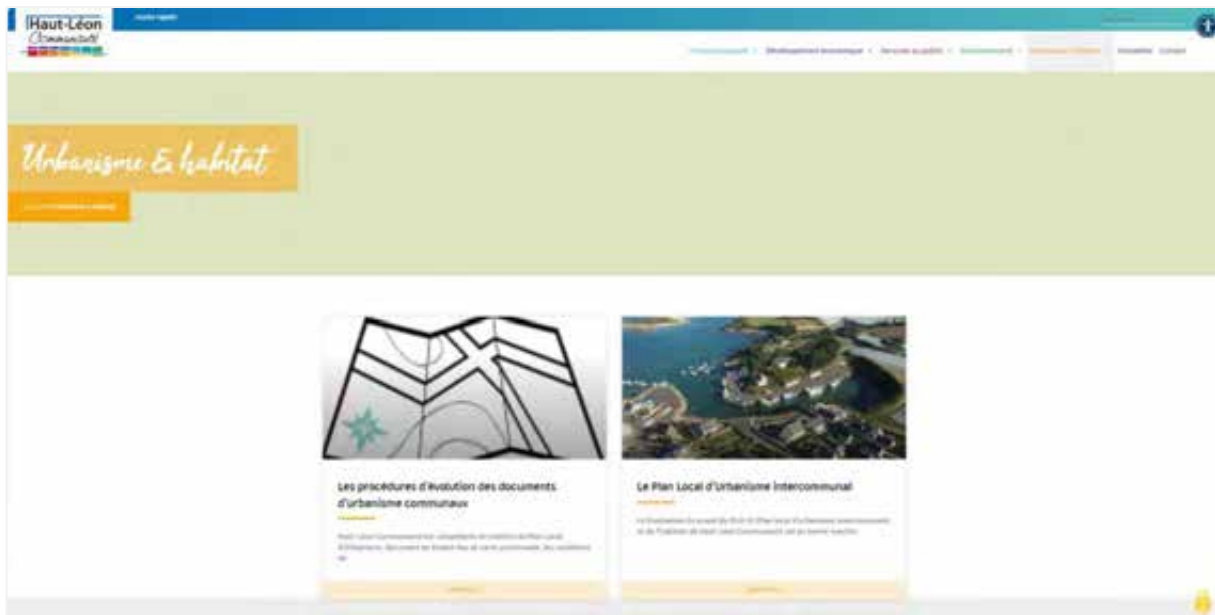
Envoyé en préfecture le 25/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 029-200067072-20250625-CC_2025_06_N46-DE

> Site internet et réseaux sociaux



TROIS DOCUMENTS « RÉFÉRENTS » POUR LES FUTURES AUTORISATIONS D'URBANISME

Trois documents principaux permettent ainsi de traduire les grandes orientations du projet :

- le règlement graphique,
- le règlement écrit
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ils encadreront les futures autorisations d'urbanisme. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), le POA (Programme d'Orientations et d'Actions), et le guide de recommandations architecturales et paysagères sont des documents cadre mais qui n'ont pas la même portée réglementaire.

Lancée dès le début de ce projet, la démarche de concertation se poursuit.

INFORMEZ-VOUS

[PLUi-h - synthèse : La traduction réglementaire du PADD](#)

COMMENT S'EXPRIMER ?

Les habitants peuvent continuer à apporter leurs remarques ou suggestions :

- dans les registres disponibles au siège de Haut-Léon Communauté et dans toutes les mairies ;
- par courrier, adressé au Président de la Communauté de Communes ;
- par courriel à pluih@hlc.bzh

CONTACT



Maison de Services Au Public
29, rue des Carmes
29250 SAINT-POL-DE-LÉON
Tél. : 02 98 69 10 44
planification@hlc.bzh

[Abécédaire du PLUi-h](#)

[Calendrier](#)

[Comment participer à l'élaboration du PLUi-h ?](#)



Haut-Léon Communauté

8 juin · 🌐

...

[URBANISME]

1 Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours d'élaboration.

📘 Le PLUi déterminera les règles de constructibilité, à partir desquelles les autorisations d'urbanisme seront instruites.

👉 Informez-vous et exprimez-vous sur les documents réglementaires qui le composent 👉 <https://www.hautleoncommunaute.bzh/plui-h-informez-vous.../>

Toute personne qui habite, travaille, étudie sur le territoire peut participer.

La concertation est ouverte jusqu'au 17 juin 2023.

2 En parallèle, le SCOT du Léon doit être adapté en application de la loi Littoral.

📘 Le SCOT donne les orientations en matière de développement et d'urbanisation à l'échelle du Pays du Léon.

🗣️ Cette modification est soumise à concertation jusqu'au 26 juin.

👉 Consultez et donnez votre avis 👉

<https://www.paysdemorlaix.com/donnez-votre-avis-sur-le.../>



👍 2

5 🔄

👍 J'aime

💬 Commenter

**Haut-Léon Communauté**

16 décembre 2022 · 🌐

...

[PLUi-H]

Participez à la réunion publique de concertation sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Haut-Léon Communauté : 📍

📅 Mercredi 21 décembre

🕒 A 18h30

📍 A l'Atelier à Plouescat

🎯 Objectif : vous présenter les grandes lignes de la traduction réglementaire, c'est-à-dire les principales règles qui s'appliqueront demain à vos demandes d'urbanisme.

👉 Pour plus d'infos : <https://www.hautleoncommunaute.bzh/plui-h-reunion-publique/>

PLUi-h

Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

Haut-Léon Communauté



“ ”

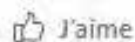
Réunion publique

21 décembre - 18h30 - Plouescat



1

1 partage



J'aime



Commenter

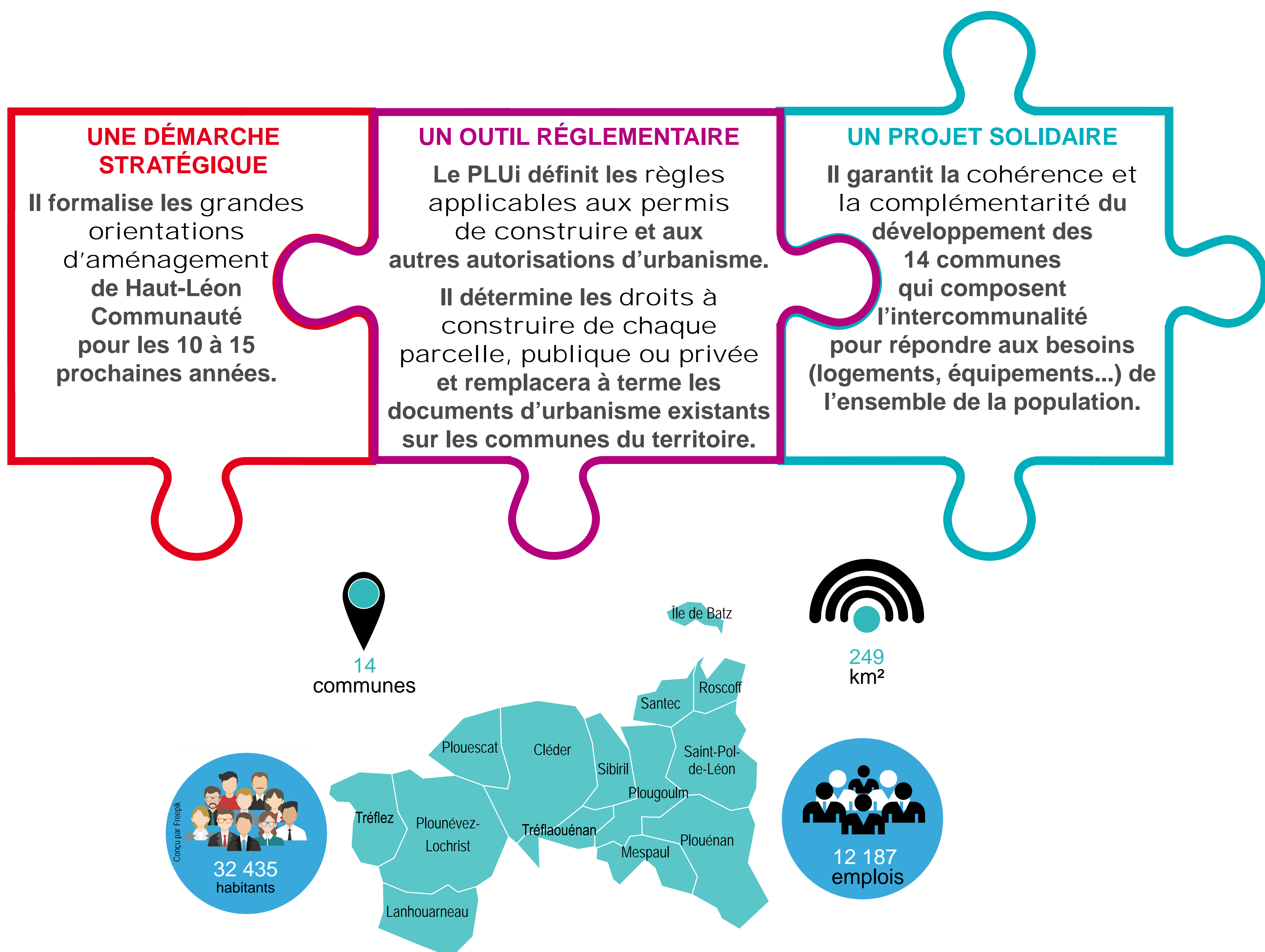
> Exposition

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

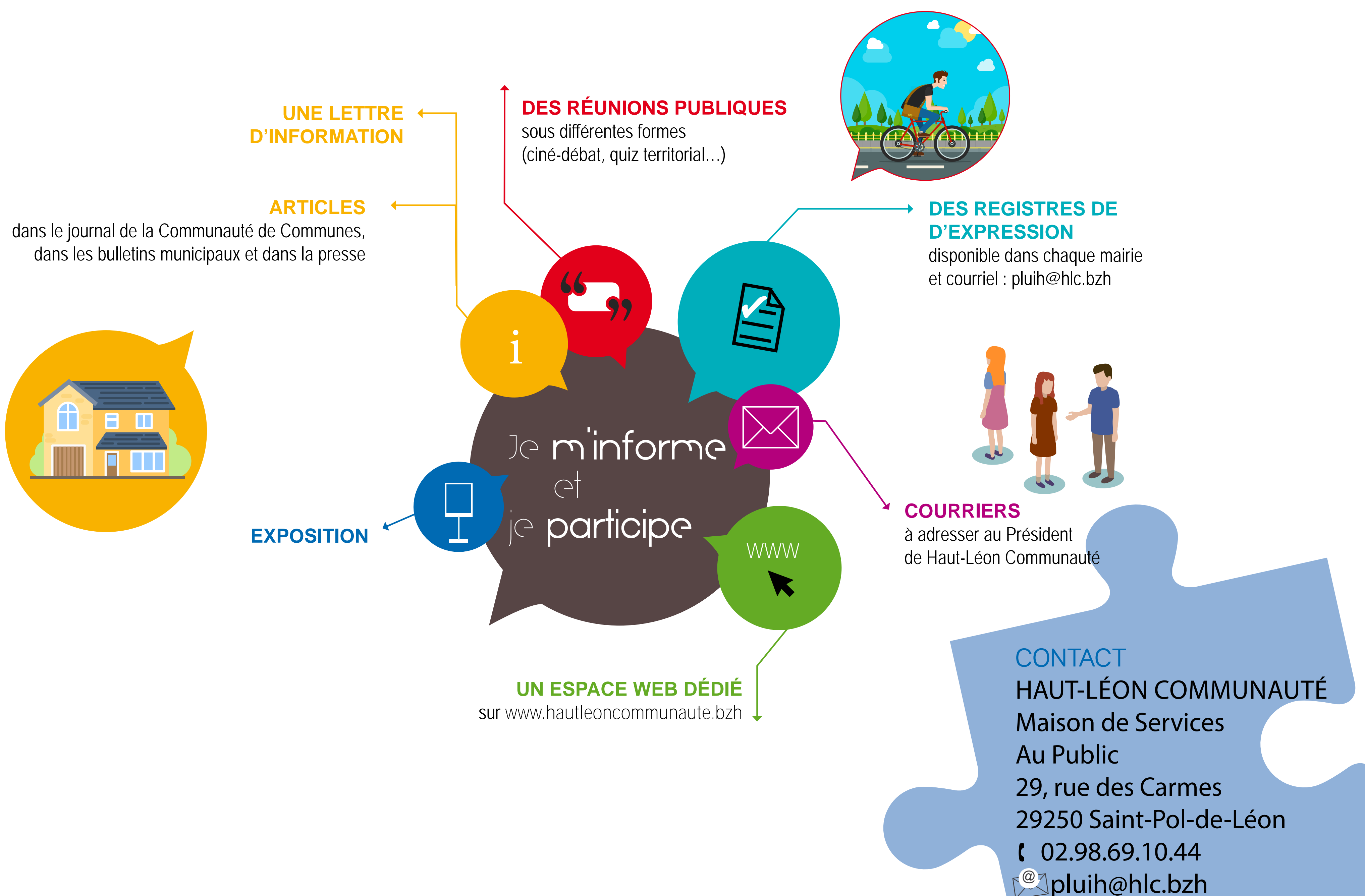
LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE

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»



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 BAISSSE 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 **VIELLISSEMENT 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 coût 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

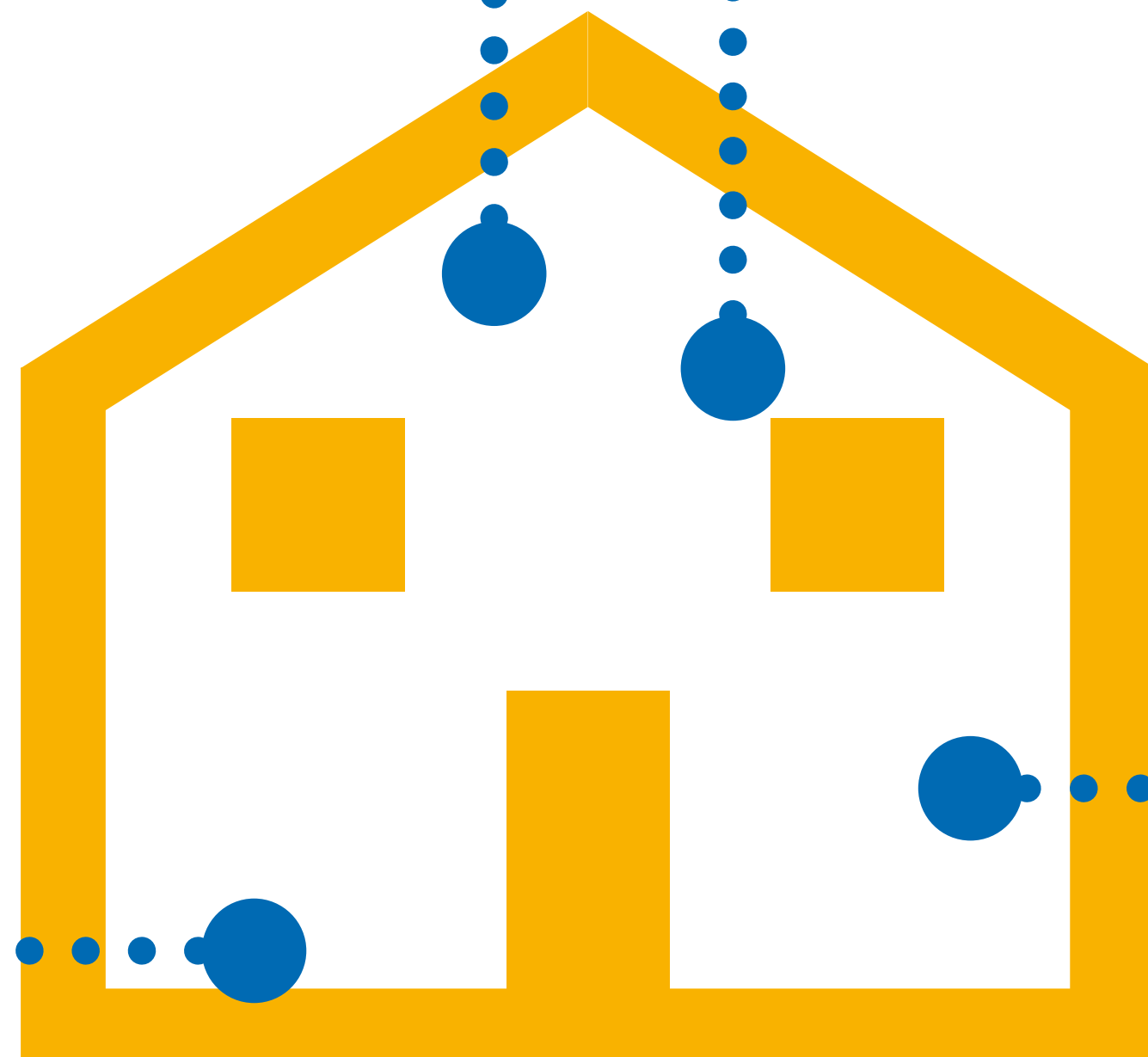
Une **AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

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

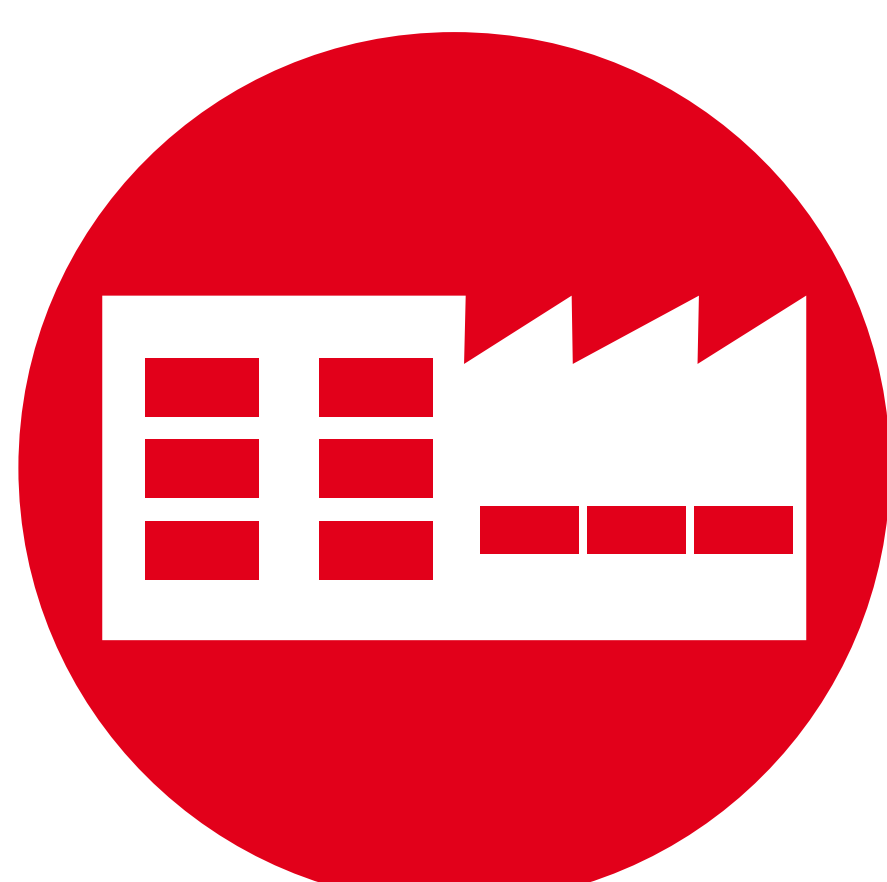
mais une **augmentation des surfaces commerciales**
sur les communes de Saint-Pol de Léon,
Roscoff, Plouénan



71%
D'EMPLOIS
TERTIAIRES



16%
D'EMPLOIS
AGRICOLAS



7%
D'EMPLOIS
INDUSTRIELS



5%
D'EMPLOIS
DANS LA
CONSTRUCTION

vecteur créé par macrovector - freepik.com

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



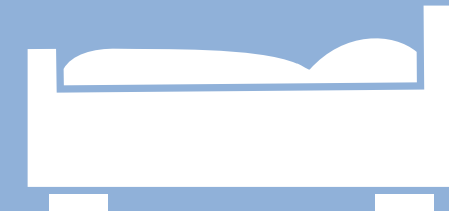
LA RECHERCHE ET L'INNOVATION

- 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)

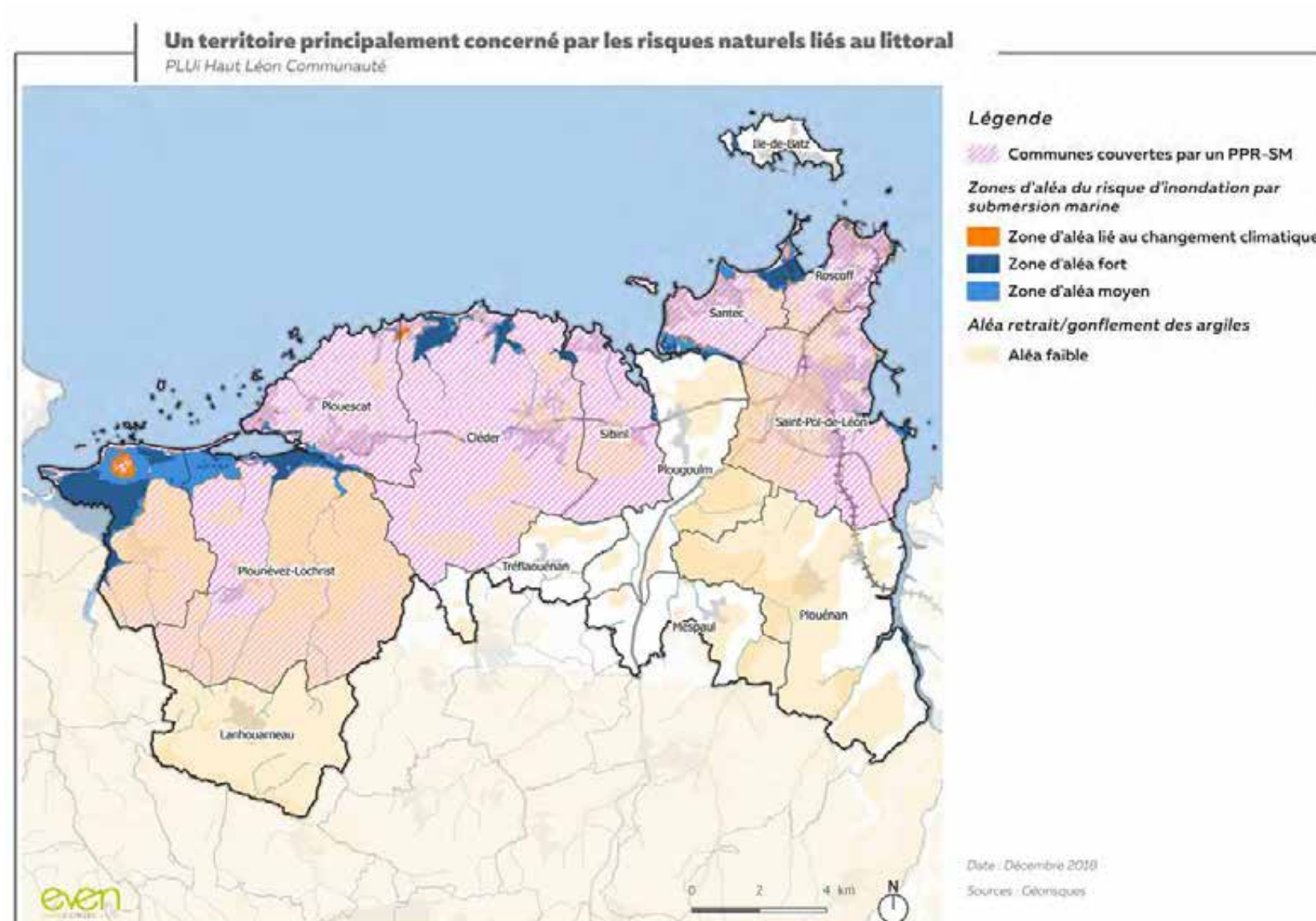
La fermeture de la prise d'eau de l'Horn due à la mauvaise
qualité de l'eau (paramètre nitrate)

Un territoire dépendant des importations d'eau potable

Des risques de tension sur la ressource en eau liés au
changement climatique (étiages 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 PRÉSERVER

Des **espaces naturels littoraux préservés**

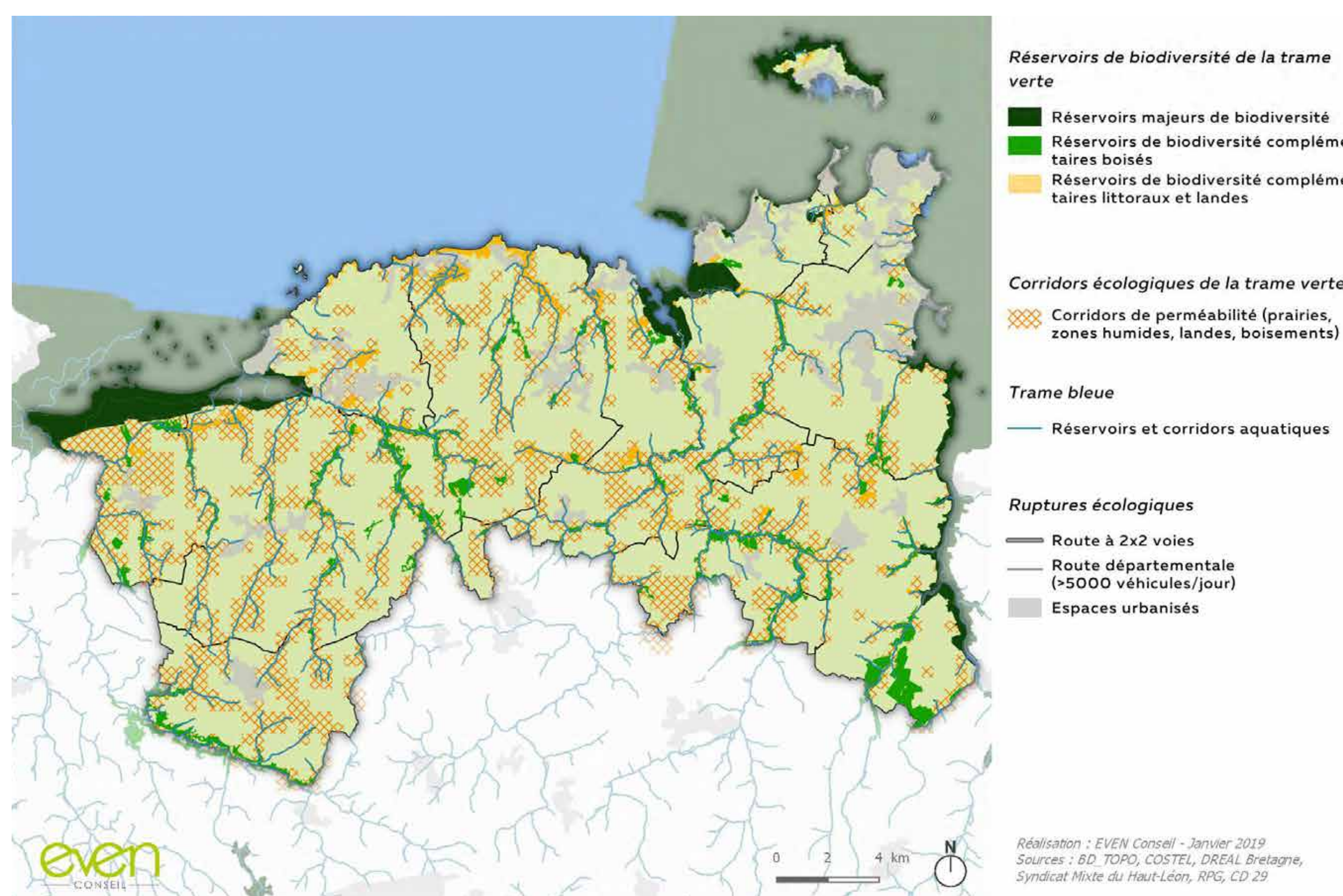
- ▶ 2 sites Natura 2000,
- ▶ 10 Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristiques (ZNIEFF),
- ▶ 8 Espaces naturels sensibles mais soumis à des pressions (urbanisation, loisirs nautiques, ...)

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

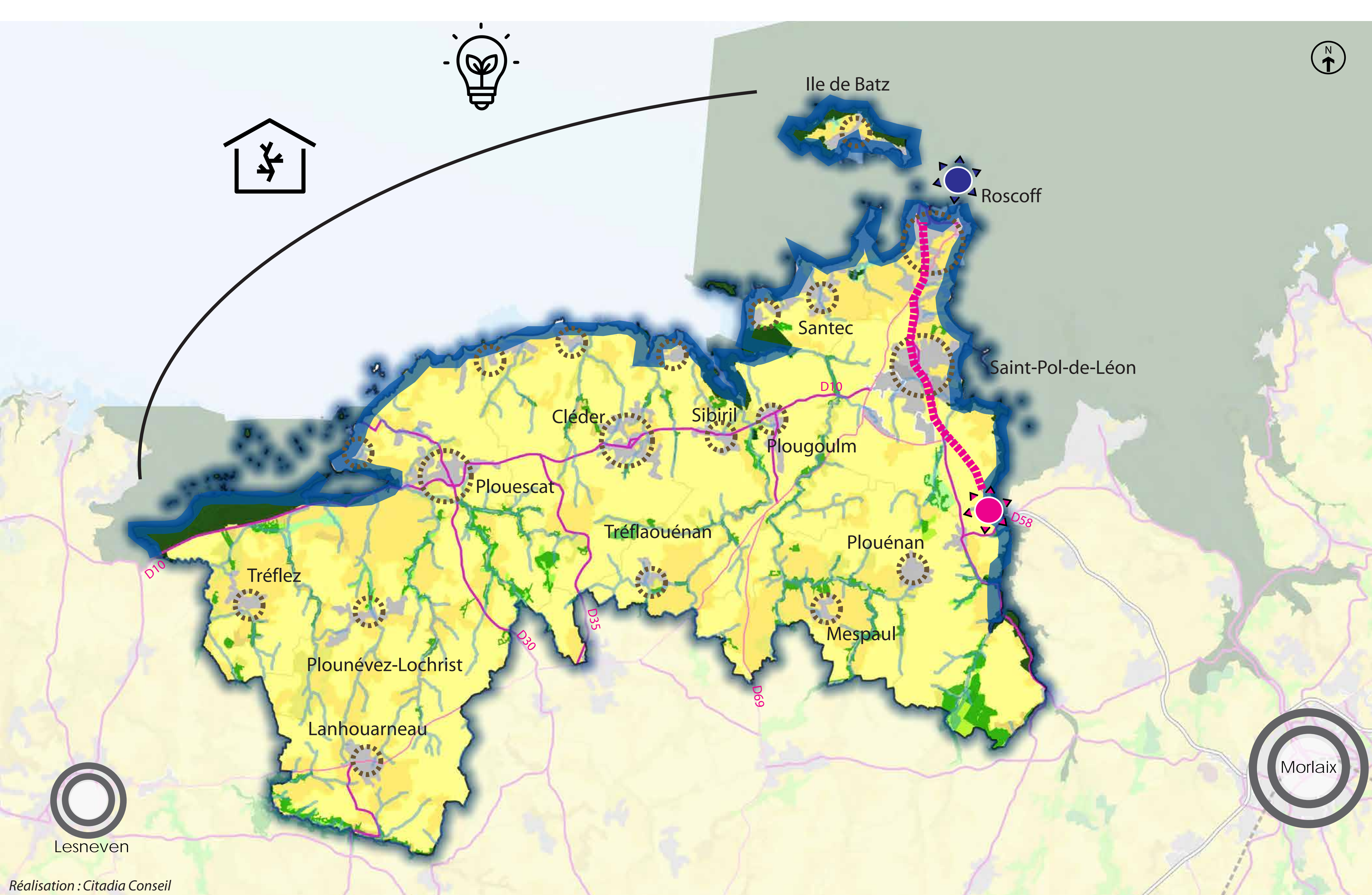
Des espaces de nature «ordinaire» (bocage, zones humides) à mieux prendre en compte par la préservation de la « trame verte et bleue »



LE PADD

Pièce maîtresse du PLUi, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) formalise de manière simple et lisible les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en matière d'urbanisme, de développement économique et social, d'environnement, de mobilités...

AXE 1 LE CADRE DE VIE, SUPPORT D'UNE NOUVELLE ATTRACTIVITÉ



METTRE EN VALEUR LE CADRE NATUREL, ÉLÉMENT FONDATEUR DE L'IDENTITÉ DU HAUT-LÉON

- Assurer la préservation des continuités écologiques.
- 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 pour assurer le dynamisme du territoire : 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 en veillant à la qualité des milieux aquatiques et en s'assurant de l'assainissement des eaux usées.
- Garantir à la population un environnement sûr et résilient face aux risques naturels, notamment les risques de submersion marine et d'érosion côtière présents sur le territoire.
- Contribuer à la transition énergétique du territoire en lien avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration.

SE DÉPLACER AUTREMENT SUR LE TERRITOIRE

- Améliorer l'accessibilité au territoire :
- Améliorer l'axe de la RD 58, porte d'entrée principale.
- Préserver les capacités du port international de Bloscon, porte d'entrée maritime.
- Sécuriser le maillage interne pour l'ensemble des usagers.
- Intégrer à la réflexion le devenir de l'axe ferroviaire.



METTRE EN VALEUR LE CADRE NATUREL, ÉLÉMENT FONDATEUR DE L'IDENTITÉ DE HAUT-LÉON

- **Conforter une ruralité vivante** prenant appui sur les paysages agricoles et le patrimoine bâti ancien
- **Affirmer la maritimité du territoire** par la valorisation des paysages littoraux et des milieux naturels qui le composent et qui abritent une importante biodiversité
- **Porter une attention particulière à l'Île de Batz**, prisme de cette double identité rurale et maritime
- **Préserver les espaces agricoles et naturels** en réduisant de 40 % de la consommation globale d'espaces



PRÉPARER LE TERRITOIRE AUX DÉFIS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- **Permettre une gestion durable de la ressource en eau** soumise à de nombreuses pressions (usages agricoles, touristiques, pollutions diffuses...) aggravées par les effets du changement climatique
- **Limiter l'exposition de la population et des biens aux risques naturels** (submersion marine, érosion côtière...)
- **Contribuer à la transition énergétique du territoire** : développer les énergies renouvelables, favoriser la rénovation thermique du bâti existant, préserver les sols agricoles et naturels (stockage du carbone)...



PENSER UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ÉQUILIBRÉ

Haut-Léon Communauté souhaite organiser l'aménagement du territoire de manière équilibré et complémentaire. En définissant le rôle des communes, il s'agit de :

- **Répondre aux attentes de la population**, en matière d'emplois, de commerces, de services et d'équipements, mais également de mode de vie
- **Garantir le développement de l'ensemble des communes de Haut-Léon**, en corrélation avec leur niveau de services et d'équipements



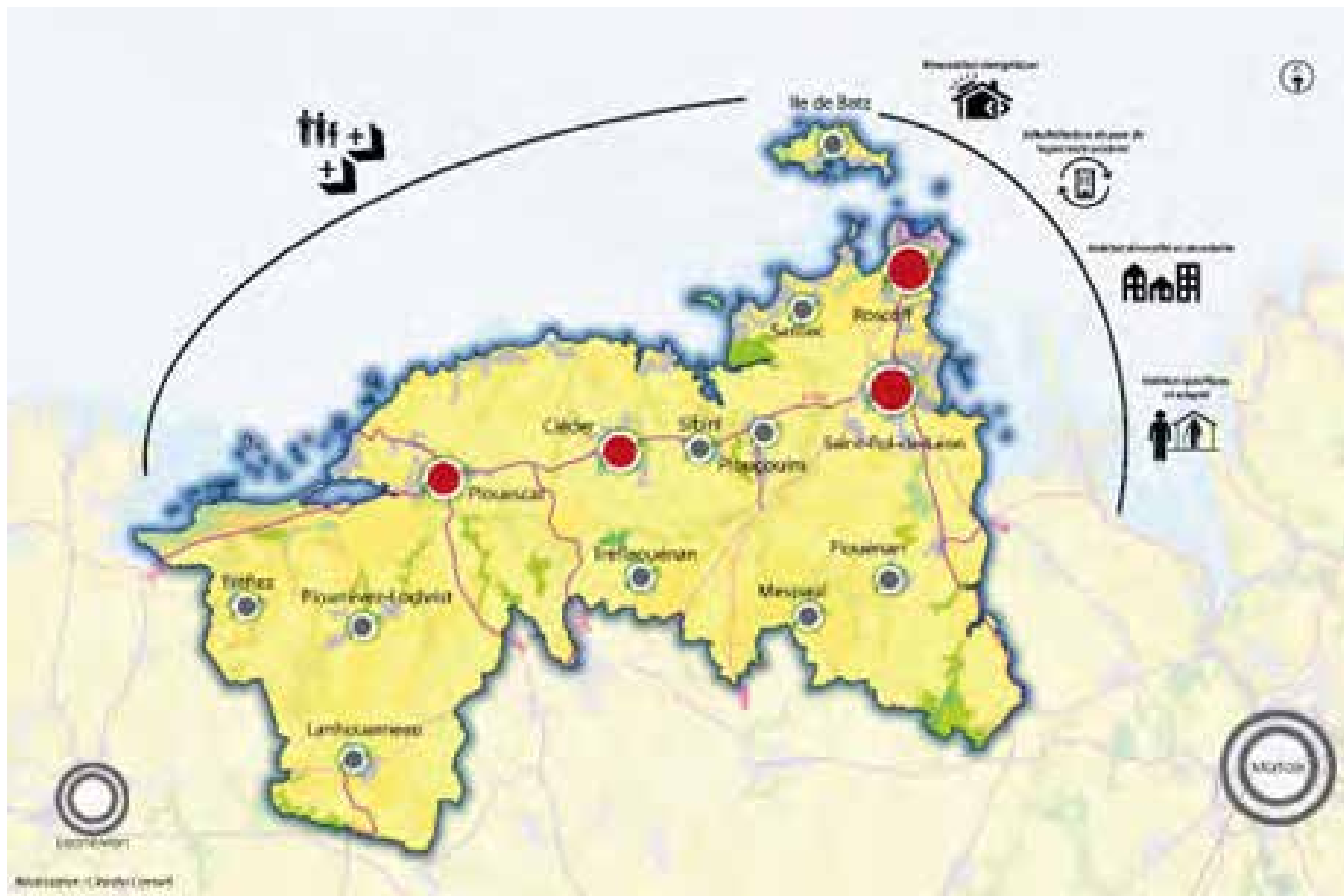
SE DÉPLACER AUTREMENT SUR LE TERRITOIRE

- **Améliorer l'accessibilité au territoire** notamment en confortant le maillage interne (RD 10, 69, 29) et en ciblant l'axe 58 et le port de Bloscon comme portes d'entrée principales du territoire
- **Réfléchir au devenir de l'axe ferroviaire Morlaix / Roscoff** (maintien ? réhabilitation ?)
- **Développer les alternatives à l'automobile dans les déplacements quotidiens** : modes de déplacements « actifs » (piétons et cyclistes), covoiturage, transports collectifs, etc.

LE PADD

AXE 2

UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE À AFFIRMER



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

- Le développement économique constitue un levier de la résilience.
- Une politique de complémentarité dans la répartition résidentielle offre de renforcer les services et les équipements existants.

Améliorer la qualité du parc de logements.

- Lutter contre la déqualification du parc existant, en favorisant notamment la rotation au sein du parc de logements existant, en favorisant la production de logements sociaux.
- Accompagner la requalification du parc existant, en favorisant notamment la rotation au sein du parc de logements existant, en favorisant la production de logements sociaux.

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

- Diversifier l'offre de logements afin de faciliter la rotation au sein du parc de logements, afin de favoriser la résilience des territoires existants, en favorisant la production de logements sociaux, en favorisant la rotation au sein du parc de logements existant, en favorisant la production de logements sociaux.
- Appuyer les besoins des populations vulnérables, en favorisant notamment la rotation au sein du parc de logements existant, en favorisant la production de logements sociaux.

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

- Assurer la mise en place de logements sociaux, en favorisant notamment la rotation au sein du parc de logements existant, en favorisant la production de logements sociaux.



SE DONNER LES MOYENS D'UN RETOUR À L'ATTRACTIVITÉ

- **Viser une hausse de la population de +0,26% par an** afin d'atteindre, à l'horizon 2032, environ 33 800 habitants (rôle déterminant du développement économique)
- **Construire près de 270 logements par an** pour répondre aux besoins de la population en place et accueillir de nouveaux ménages
- **Répartir cette production de logements sur le territoire dans une logique de complémentarité** évoquée dans l'axe 1
- **Construire environ 70 résidences secondaires par an** (l'activité touristique constitue un levier essentiel du dynamisme économique)



AMÉLIORER LA QUALITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

- **Mettre en place une politique volontariste de requalification du parc ancien des centres-bourgs et centres-villes** pour limiter la hausse du nombre de logements vacants et démolir les plus obsolètes
- **Assurer la montée en qualité de l'offre locative privée**
- **Lutter contre la déqualification du parc ancien** notamment en améliorant l'accompagnement financier et technique des propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ŒUVRER EN FAVEUR DE LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE COMMUNES

- **Diversifier l'offre de logements afin de faciliter la rotation au sein du parc de logements** (parcours résidentiel)
- **Développer une offre en accession en adéquation avec les ressources des ménages locaux, en favorisant notamment l'accession des primo-accédants dans les communes littorales** (logement en accession abordable dans le neuf, formes urbaines moins consommatrices d'espace...)
- **Assurer une offre locative sociale de qualité adaptée à la demande**, sur l'ensemble du territoire (+ 10% de logements locatifs sociaux par an)
- **Répondre aux besoins en logements et en hébergement d'une population vieillissante, des jeunes, des ménages les plus fragiles, des travailleurs saisonniers et des gens du voyage** (adaptation du parc de logements existant, diversification de l'offre, intermédiation locative...)



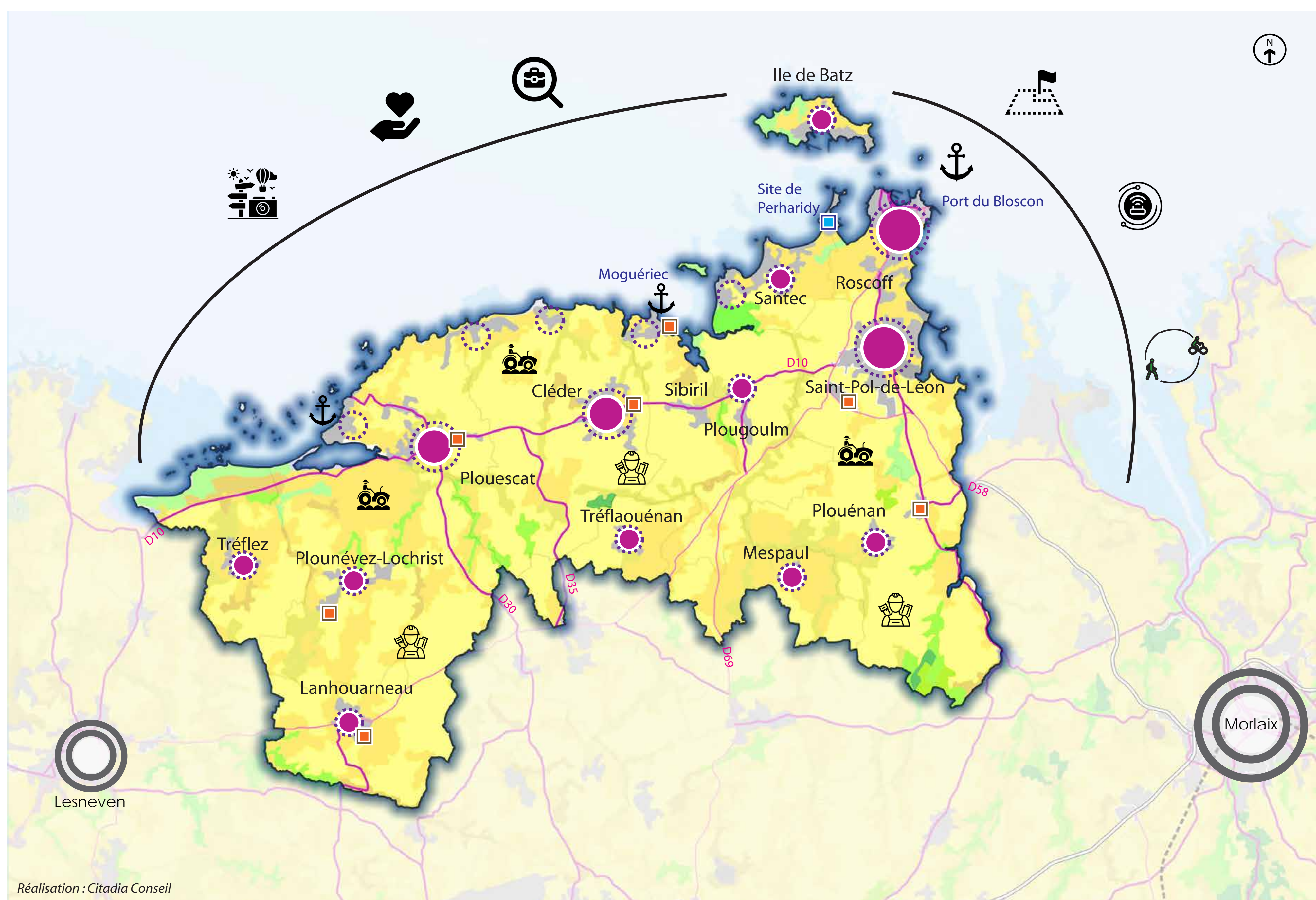
HABITER AU SEIN DE QUARTIERS ET DE BOURGS OÙ IL FAIT BON VIVRE

- **Apporter une attention à l'intégration paysagère des nouveaux projets urbains** à vocation habitat, d'équipements ou économique
- **Favoriser le lien social, les échanges** par la mutualisation des espaces et des usages au sein des quartiers (espaces verts, espaces récréatifs, liaisons douces) et en favorisant la proximité entre l'habitat et les services, commerces et équipements
- **Retrouver un cycle de l'eau plus naturel en zone urbaine** en favorisant dès que possible une gestion alternative des eaux pluviales (noues végétalisées, espaces verts...)





LE PADD

AXE 3




HAUT-LEON COMMUNAUTÉ, TERRITOIRE D'EXCELLENCE ÉCONOMIQUE À VALORISER





CAPITALISER SUR LES ATOUTS ÉCONOMIQUES

-  Préserver le potentiel agricole, pour l'agriculture présente et en devenir, source d'emplois et d'entretien des paysages
-  Soutenir l'activité maritime sous toutes ses formes : productions maritimes, fret et passagers, plaisance, pêche...
-  Diversifier et compléter l'offre touristique : maintien du potentiel d'hébergement, diversification des produits...
-  Développer le secteur de la santé : fondation Ildys, services médicaux et para-médicaux...


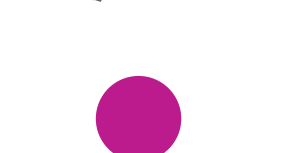

ORGANISER L'ÉCONOMIE DU HAUT-LÉON

-  Renforcer le maillage économique des ZAE à partir des critères de visibilité, accessibilité, rapprochement des centralités.
-  Zone d'activité accompagnant le développement économique à venir (Renouvellement urbain, densification ou extension mesurée)
-  Optimiser les espaces économiques sous-utilisés par la recherche des possibilités de densification, de renouvellement urbain, ou de mobilisation du bâti d'activités vacantes.

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 en proposant des alternatives au tout automobile : infrastructures cyclables, covoiturage,...

SOUTENIR L'ÉCONOMIE « DE PROXIMITÉ »

-  Préserver le tissu économique local en permettant des évolutions des entreprises existantes.
-  Préserver la vie économique des centres-villes et centres-bourgs, en permettant l'implantation de nouveaux emplois (commerces, tertiaires) et d'activités non créatrices de nuisances
-  Préserver l'animation commerciale des centres-bourgs et villages de la zone littorale, encadrer le développement des zones commerciales périphériques



CAPITALISER SUR LES ATOUTS ÉCONOMIQUES

- **Préserver le potentiel agricole, pour l'agriculture présente et en devenir** : limiter l'artificialisation des terres agricoles, accompagner les évolutions des sièges d'exploitations, encourager la diversification et la valorisation de l'agriculture...
- **Créer les conditions favorables pour la Blue Valley** en confortant les secteurs de recherche et d'innovation existants
- **Soutenir l'économie maritime sous toutes ses formes** : consolider l'activité de fret et de passagers du port de Blosson ainsi que la production halieutique (coquillage, algues, pêche), permettre le maintien des activités traditionnelles sur les ports de Roscoff, Plouescat et Moguériec
- **Valoriser et diversifier l'offre touristique existante** : tourisme gastronomique, loisirs nautiques, accueil touristique dans le milieu rural, tourisme de « proximité »
- **Une activité de santé à développer** : favoriser le maintien de la fondation Ildys et l'implantation des services médicaux et paramédicaux (maisons de santé, EPHAD...)



METTRE EN RÉSEAU L'ÉCONOMIE DE HAUT-LÉON

- **Développer des espaces d'échange et de coopération** incitant à la mutualisation des services (comptabilité, secrétariat, information) et des compétences (mise en réseau) pour aider les petites entreprises
- **Développer la desserte et l'économie numérique**, en lien avec les nouvelles pratiques de travail, pour rendre attractif et compétitif le territoire
- **Améliorer les mobilités des travailleurs** en proposant des alternatives à l'autosolisme, en développant le covoiturage, le transport à la demande pour les travailleurs et les saisonniers et en développant un réseau cyclable



ORGANISER L'ÉCONOMIE DE HAUT-LÉON

- **Définir les besoins en foncier pour les 10 prochaines années estimés à 15 ha par an**
- **Renforcer le maillage économique existant** notamment en optimisant les espaces économiques sous-utilisés (densification, renouvellement urbain...)
- **Clarifier les vocations des zones d'activité** (industrielle, artisanale, tertiaire ou commerciale) afin d'éviter notamment des implantations commerciales en périphérie
- **Mettre en place une politique foncière volontariste** : définir une offre d'implantation en lien avec la stratégie économique (accueil d'artisans, d'activités tertiaires...) et mettre en place un observatoire du foncier



SOUTENIR L'ÉCONOMIE « DE PROXIMITÉ »

- **Préserver le tissu économique local** notamment en permettant aux entreprises existantes isolées de se développer de façon maîtrisée
- **Maintenir la vie économique des centralités** (centres-bourgs et centres-villes) où l'accueil des entreprises non-créatrice de nuisances pour les habitants et le voisinage sera privilégié
- **Préserver le commerce en zone littorale**, indispensable pour garantir une animation annuelle dans les villages, agglomérations
- **Préserver l'animation commerciale** en préservant les commerces de proximité dans les centres, en évitant la fuite des petits commerces vers les périphéries et en encadrant le développement des zones commerciales périphériques



Envoyé en préfecture le 25/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 029-200067072-20250625-CC_2025_06_N46-DE



Envoyé en préfecture le 25/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 029-200067072-20250625-CC_2025_06_N46-DE

> Lettres d'information

La Lettre du PLUi-h

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

Haut-Léon Communauté

MISE À JOUR DÉCEMBRE 2020

Envoyé en préfecture le 25/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 029-200067072-20250625-CC_2025_06_N46-DE



Haut-Léon Communauté s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-h).

*Objectif :
un nouveau cadre de vie
pour une meilleure qualité de vie !*

Jusqu'à son entrée en vigueur définitive en 2022, ce document d'urbanisme stratégique va se construire avec vous.

Commençons donc les présentations par le début : un PLUi-h, qu'est-ce que c'est ?



Bernard FLOCH
Vice-Président

UNE DÉMARCHÉ STRATÉGIQUE

Le PLUi traduit les grandes orientations d'aménagement du territoire. Un maître mot : la cohérence. Il s'agit de concilier les enjeux de construction de logements et d'équipements, de développement des services et des entreprises, de protection du patrimoine et de l'environnement ou encore de mobilité. En ce sens, le PLUi représente un véritable projet de territoire.

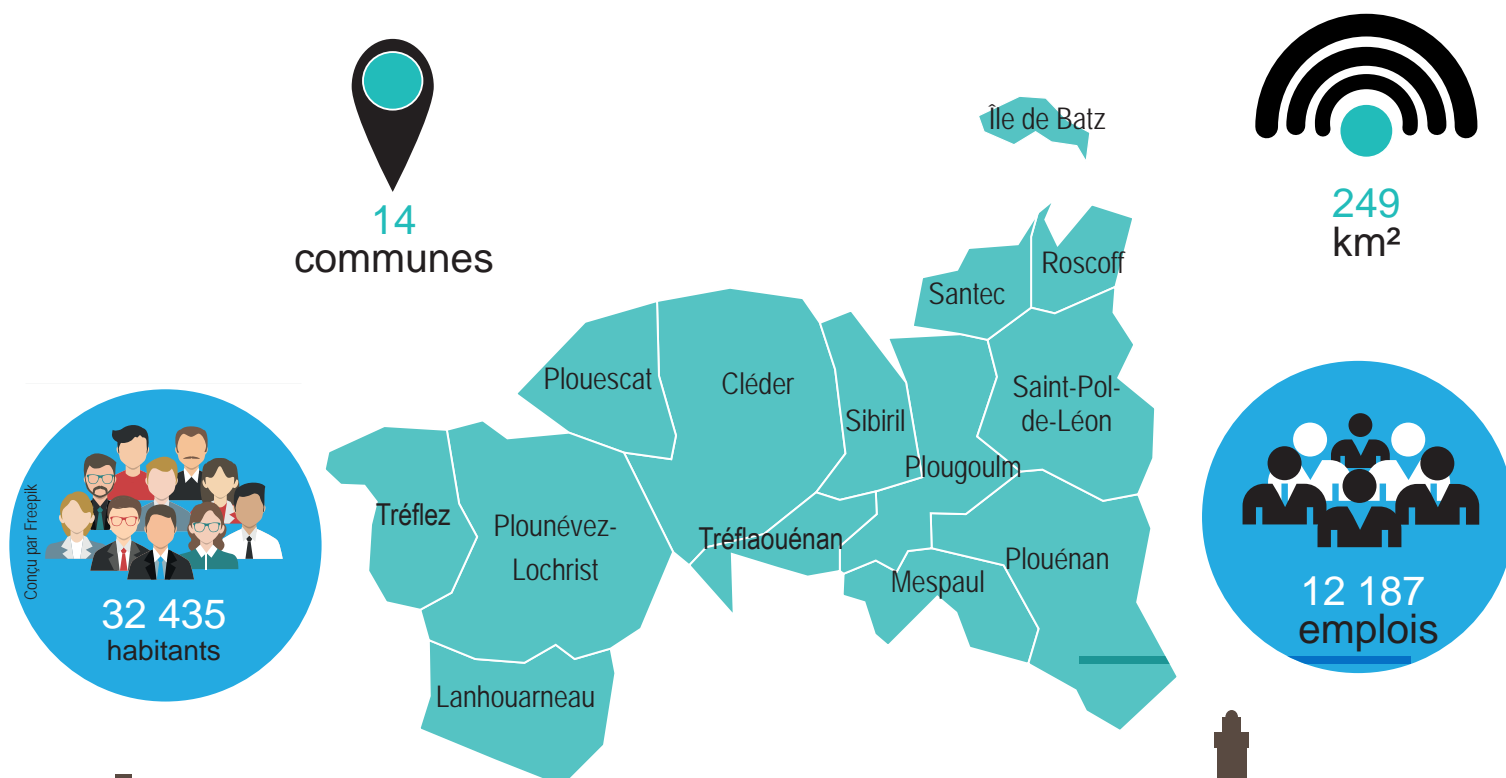
UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE

Le PLUi réglemente l'occupation des sols du territoire à travers des règles de constructions applicables à chaque parcelle et pour toutes les communes de Haut-Léon Communauté.

UN PROJET SOLIDAIRE

Comme son nom l'indique, le PLUi est réalisé à l'échelle intercommunale, en impliquant tous les acteurs locaux et en étroite collaboration avec les 14 communes de Haut-Léon Communauté. L'objectif de cette mutualisation est de répondre aux besoins de chacune d'entre elles, tout en garantissant un développement du territoire harmonieux. Avoir les mêmes règles, c'est assurer un traitement équitable des habitants en matière d'urbanisme !

Cette 1^{ère} lettre d'information vous présente le PLUi-h : sa définition, la méthodologie adoptée, son calendrier mais aussi les outils d'information et de participation qui vous donneront l'opportunité de participer à la réflexion et de tout savoir sur l'avancement de la démarche.





Abécédaire du PLUi-h

P

Plan

La planification urbaine vise à déterminer, à partir d'un diagnostic de territoire, le futur développement de celui-ci pour les 10 à 15 années qui viennent. Ce projet se traduit par un volet réglementaire, qui définit des règles d'utilisation du sol, harmonisées à l'échelle de Haut-Léon Communauté. Les spécificités propres à certains secteurs (littoral, agglomération, ...) seront prises en compte.

L

Local

Il s'agit de transposer à l'échelle locale les prescriptions des lois d'aménagement du territoire, tout en préservant et valorisant les spécificités territoriales. Un axe majeur des dernières lois est la réduction de la consommation foncière et la préservation des terres agricoles.

U

d'Urbanisme

L'urbanisme est une discipline qui doit permettre de « mettre en musique » les habitants, les logements, le développement économique, la préservation de l'environnement, ... sur un territoire qui a ses propres spécificités et sa propre culture.

i

intercommunale

Haut-Léon Communauté est un espace en construction, qui doit affirmer son identité au sein du Pays de Morlaix, pour un territoire innovant, durable et vivant. Ce projet, réalisé en collaboration avec chaque commune, recherchera également la mise en valeur de l'identité et des spécificités de chacune d'elles.

h

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.

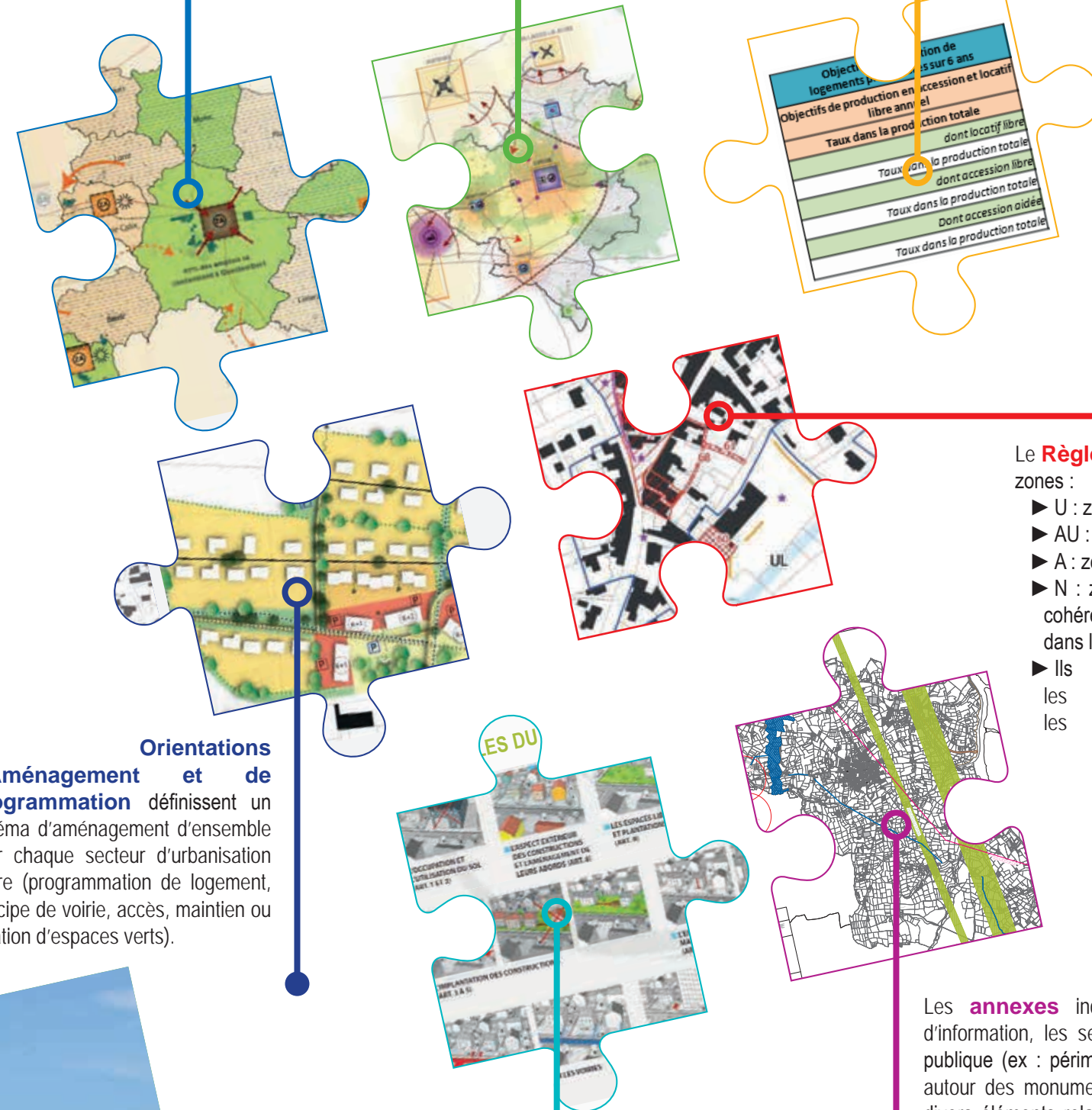


Le PLUi-h : sa composition

Le **rapport de présentation** : expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement et explique les choix retenus pour établir le PADD.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) : est l'expression du projet politique en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence. Il sera ensuite décliné dans les autres pièces du PLUi-h.

Le **Programme d'Actions et d'Orientations** intègre les grandes orientations territorialisées en matière de politiques Habitat. Ce document fera également apparaître la déclinaison de ces objectifs, en termes d'actions accompagnées des moyens financiers qui leurs seront dédiés.



Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** définissent un schéma d'aménagement d'ensemble pour chaque secteur d'urbanisation future (programmation de logement, principe de voirie, accès, maintien ou création d'espaces verts).

Le **Règlement graphique** délimite les zones :

- U : zones urbaines ;
- AU : zones à urbaniser ;
- A : zones agricoles ;
- N : zones naturelles et forestières, en cohérence avec les orientations définies dans le cadre du PADD ;
- Ils font également apparaître les espaces boisés classés, les emplacements réservés...

Le **règlement** fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone. Cette partie réglementaire fera éventuellement l'objet de **plans de secteur** afin de prendre en compte les particularismes du territoire (secteur littoral, patrimonial, aggloméré).

Les **annexes** indiquent, à titre d'information, les servitudes d'utilité publique (ex : périmètres de 500 m autour des monuments historiques), divers éléments relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement...).



L'implication des communes

La construction du PLUi-h se base sur un partenariat et une co-construction avec les 14 communes du territoire. Des instances et des modalités de gouvernance du projet ont été élaborées et validées en ce sens avec l'ensemble des communes. L'objectif est d'assurer la représentation de chaque commune tout au long de la démarche, d'impliquer les élus municipaux et de donner un rôle important aux conseils municipaux.



Les étapes



QUELLE EST LA SITUATION ACTUELLE ?

Le diagnostic de territoire identifie les atouts et contraintes dans de nombreux domaines : patrimoine, habitat, économie, environnement, équipements, déplacements, paysages...



QUEL TERRITOIRE VOULONS-NOUS ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables décline les choix retenus par les élus pour le développement futur du territoire à horizon 2030-2035.



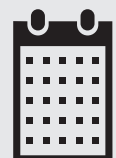
COMMENT ATTEINDRE NOTRE BUT ?

Le règlement met en œuvre les orientations du PADD en déterminant « où et comment construire ? ». Le règlement subdivise le territoire en différents secteurs aux règles spécifiques (zones urbaines, zones naturelles, zones agricoles...) et comprend des règles graphiques et écrites.



QU'EN PENSENT LES PARTENAIRES ET LA POPULATION ?

Les conseils municipaux donneront leur avis en amont de la délibération du Conseil Communautaire qui validera le projet. Les Personnes Publiques Associées (Etat, Conseil Départemental, Conseil Régional, chambres consulaires, ...) donneront leur avis lors de la phase de consultation des services, ainsi que les citoyens (lors de l'enquête publique). A l'issue de ces phases de consultation, le Conseil Communautaire approuve le projet. Il devient alors opposable aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable).



Le calendrier

L'élaboration d'un PLUi, est un travail sur la durée (environ 4 ans), qui nécessite une implication forte des élus locaux.





Comment contribuer et participer à la démarche

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 029-200067072-20250625-CC_2025_06_N46-DE

Jusqu'en 2022, l'élaboration du PLUi-h offrira de nombreux moments d'échanges avec les habitants, invités à s'en approprier les enjeux et à devenir ainsi acteurs de l'avenir de leur territoire. Des rendez-vous réguliers et des dispositifs d'information dédiés vous donneront l'opportunité de participer à la réflexion et de tout savoir sur l'avancement de la démarche.

UNE LETTRE D'INFORMATION

A chaque grande étape, la lettre du PLUi-h sera un rendez-vous à ne pas manquer pour prendre connaissance des dernières actualités du dossier.

Elle sera distribuée dans sa version papier mais sera également disponibles sous format numérique.

Cinq minutes de lecture et vous saurez tout !



UNE EXPOSITION

Lors de chaque rencontre ou événement autour du PLUi-h, une exposition pédagogique vous présentera la démarche et ses évolutions. Une présentation claire des différents enjeux du territoire pour mieux comprendre des sujets qui concernent notre cadre de vie et notre avenir commun.

DES RENCONTRES PUBLIQUES

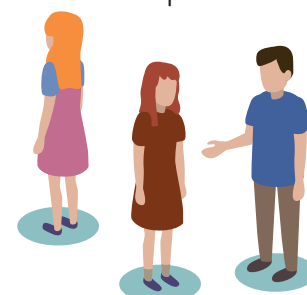
Des rencontres publiques interviendront tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi-h, sous différentes formes (ciné-débat, quiz territorial...). Ces étapes de dialogue permettront de répondre à vos interrogations sur les grandes orientations d'aménagement du territoire ou sur des enjeux plus thématiques. N'hésitez pas à prendre la parole sur les sujets qui vous tiennent à cœur !



DES REGISTRES DE CONCERTATION

Vous habitez, vivez et travaillez sur le territoire de Haut-Léon Communauté : votre avis nous intéresse ! Mis à disposition du public au siège de Haut-Léon Communauté situé rue des Carmes à Saint-Pol-de-Léon et dans toutes les mairies, ces registres de concertation recueilleront vos avis et remarques.

Un courriel est aussi à disposition du public : pluih@hlc.bzh



LE SERVICE URBANISME

Le service urbanisme de la Communauté de Communes est à votre disposition pour toute question spécifique :

HAUT-LEON COMMUNAUTE
Anne KERBOURC'H
Chargée de mission PLUi-h
Maison de Services au Public
29, rue des Carmes
29250 Saint-Pol de Léon
Tél. : 02 98 69 10 44
pluih@hlc.bzh



UN ESPACE WEB DÉDIÉ

Le site www.hautleoncommunaute.bzh sera alimenté tout au long de la démarche. Vous y retrouverez les dates des rencontres publiques, les restitutions des échanges, ainsi que l'ensemble des documents d'information concernant le PLUi-h.



La Lettre du



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

Haut-Léon Communauté

SEPTEMBRE 2022

©alamoureux

Haut-Léon Communauté a lancé en 2018 un chantier stratégique pour son territoire : l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-h). A terme, ce document fixera les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à horizon 2032.

Après la réalisation du diagnostic territorial, les travaux menés par les élus et les équipes techniques sont entrés dans une phase décisive pour le projet : la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Vision stratégique pour l'avenir du territoire, mais aussi socle politique du PLUi-h, le PADD fixe les grandes

orientations en matière d'aménagement, équipement, paysage, protection des espaces naturels et agricoles, mais aussi habitat, commerce et développement économique. Des sujets qui concernent tout à chacun et impacteront durablement le quotidien du territoire.

En adéquation avec les grands enjeux mis en lumière dans le diagnostic, les élus ont souhaité axer le PADD autour de 3 axes reflétant l'identité de Haut-Léon Communauté :

- ➔ **Le cadre de vie, support d'une nouvelle attractivité**
- ➔ **Une attractivité résidentielle à affirmer**
- ➔ **Haut-Léon Communauté, territoire d'excellence économique à valoriser**

Axe 1

Le cadre de vie, support d'une nouvelle attractivité



Haut-Léon Communauté souhaite organiser **l'aménagement du territoire de manière équilibrée et complémentaire.**

Ainsi les **pôles urbains de Saint-Pol-de-Léon et Roscoff**, pôles structurants à l'échelle de l'intercommunalité, devront répondre à un certain niveau de services, d'équipements, d'offre commerciale, de densité et de mixité sociale...

Les **pôles relais de Cléder et Plouescat** Plouescat viennent renforcer l'offre des pôles urbains, en matière d'emplois, d'équipements, de services, tout en travaillant à un rééquilibrage au profit de Plouescat afin de mieux structurer l'Ouest du territoire.

Les **communes dites "de proximité"** répondent quant à elles aux besoins courants de leurs habitants, et proposent un cadre de vie plus rural.

Cette armature urbaine s'inscrit dans un paysage et un patrimoine naturel qui apparaissent emblématiques de l'identité locale. Cette armature écologique,

dénommée également « Trame Verte et Bleue » est le support de la biodiversité remarquable et ordinaire et doit être préservée à ce titre. Le PADD fixe ainsi un objectif de modération de 40% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente.

Afin de répondre aux différents besoins de mobilité des habitants, mais également des visiteurs, l'amélioration de la desserte du territoire se doit d'intégrer l'ensemble des modes de déplacements : voiture particulière, train, bus, covoiturage, modes doux, transport à la demande...

Enfin le territoire doit faire face à de nouveaux défis liés au changement climatique : augmentation du niveau marin, sécheresse, épisodes météorologiques intenses.... Des mesures d'adaptation et d'anticipation, notamment des risques de submersion marine et d'érosion côtière sont ainsi nécessaires.

Axe 2

Une attractivité résidentielle à affirmer

Le territoire enregistre une stabilisation de sa population depuis 2019, après des années de diminution. Haut-Léon Communauté souhaite renforcer cette attractivité cette attractivité résidentielle positive, s'appuyant sur une diversification et une montée en qualité de l'offre de logements dans le neuf et l'ancien.

Ainsi il est prévu de développer le logement locatif social à hauteur de 10% de la production de l'offre

nouvelle, de favoriser l'accession à la propriété pour les ménages plus modestes, d'augmenter l'offre de plus petits logements,...

Parallèlement, le vieillissement très marqué de la population va se renforcer ces prochaines années. Il s'agit d'anticiper les besoins en logements de cette population mais également de prendre en compte les effets potentiels sur le parc de logements, libérant à terme les

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 029-200067072-20250625-CC_2025_06_N46-DE

grandes maisons mais accentuant le besoin en plus petits logements adaptés et situés dans les centres-bourgs.

Une vigilance sera portée au maintien ou à la création au sein des nouveaux quartiers de conditions favorisant le bien-être de la population au travers de la préservation des paysages urbains, de la nature en ville, du lien social...



©Niclofilms

Axe 3

Haut-Léon Communauté, territoire d'excellence économique à valoriser

Envoyé en préfecture le 25/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 029-200067072-20250625-CC_2025_06_N46-DE

Haut-Léon Communauté est un pôle d'emplois à l'échelle du Nord Finistère caractérisé par une économie diversifiée, issue des richesses naturelles terrestres et maritimes : agriculture, recherche et innovation, économie maritime, tourisme... Il s'agit d'affirmer ce statut de pôle d'emploi pour garantir une vitalité économique locale, en complémentarité avec les intercommunalités du pays de Morlaix.

De nouvelles possibilités d'accueil pour les entreprises seront offertes sur les zones d'activités existantes (Kerrannou, Kerlaudy, Kerhall...), ou par la création de nouvelles zones se rapprochant des centralités (Plouescat, Cléder). La densification et la mobilisation du bâti vacant des zones seront également réalisées, comme l'amélioration de leur traitement paysager.

Le maintien d'une vitalité économique de l'ensemble des communes est également visé. L'économie « de proximité » sera ainsi soutenue en permettant l'évolution des entreprises artisanales existantes. Ainsi, le tissu commercial des centres-villes et bourgs sera protégé, en complément d'une offre mesurée sur les zones commerciales.

Par ailleurs le monde du travail évolue rapidement. Une réflexion sera menée sur le numérique, télétravail, mobilité accrue des travailleurs. Ces nouvelles pratiques influencent les secteurs économiques, et l'offre en espace de télé-travail ou de travail partagé sera développée.

Contact

HAUT-LÉON COMMUNAUTÉ

Anne KERBOURC'H
Responsable de
l'Aménagement du Territoire
France services
29, rue des Carmes
29250 Saint-Pol-de-Léon
Tél. : 02 98 69 10 44
pluih@hlc.bzh
www.hautleoncommunaute.bzh

La Lettre du PLUi-H

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

Haut-Léon Communauté



©OTL

Envoyé en préfecture le 25/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 029-200067072-20250625-CC_2025_06_N46-DE

La traduction réglementaire : Concrétiser le projet

La dernière étape de l'élaboration du PLUi-H traduit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par des outils réglementaires :

- le plan de zonage
- le règlement écrit
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

NOVEMBRE 2022

Plan de zonage

Quel équilibre entre les différents usages ?

Le plan de zonage divise le territoire intercommunal en zones et secteurs soumis à des réglementations différentes. Il est composé de quatre zones principales :

Zones A comme "AGRICOLES"

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

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.

Zones AU comme "À URBANISER"

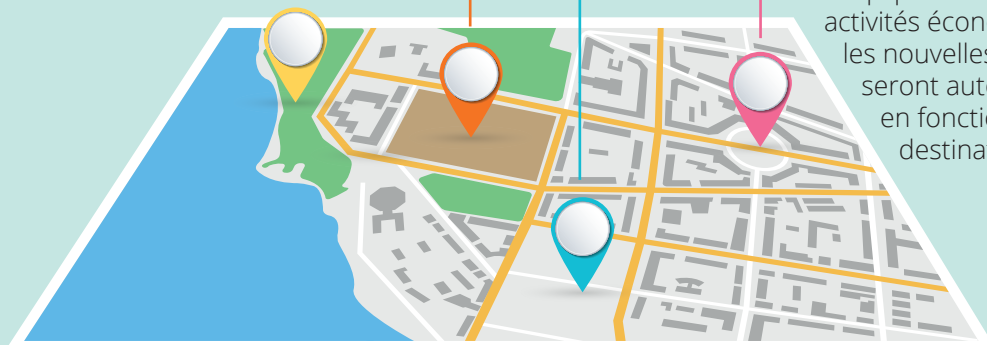
Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.

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.

À NOTER

Certaines des zones présentées ici sont elles-mêmes subdivisées en sous-zones, en fonction de leurs spécificités d'usage ou de formes de constructions.



© metelsky25

Le règlement écrit

Envoyé en préfecture le 25/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 029-200067072-20250625-CC_2025_06_N46-DE

Quelles sont les dispositions à respecter ?

Le règlement définit les règles applicables aux futures constructions et usages du sol pour chacune des zones délimitées au plan de zonage. Il est divisé en articles, chacun répondant à des questions concrètes.

Quels types de constructions sont autorisés et interdits ?



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

Quelle hauteur et quelle emprise pour la construction ?



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.

Comment traiter les espaces libres ?



Des principes sont fixés en matière de traitement paysager, de plantation d'arbres et d'imperméabilisation.

Combien de places de stationnement sont à aménager ?



Le nombre de places est calculé selon l'usage du bâtiment.

Comment doit s'implanter la construction sur la parcelle ?



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

Quel aspect extérieur de la construction ?



Les façades, les types de clôtures et de toitures qui garantissent l'insertion dans le paysage environnant sont réglementés.

Quels raccordements prévoir ?



Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les types de réseaux auxquels la construction doit se raccorder (eau, assainissement, etc.) sont fixés.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Quelle gestion de l'espace sur des secteurs à enjeux ?

Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs nécessitant une approche d'ensemble. Elles peuvent concerner des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quel(s) que soi(en)t le(s) propriétaire(s) et leur statut : public ou privé. Une OAP comporte un schéma qui définit des principes d'aménagement et un encart qui précise le nombre et le type de constructions attendus, les densités à respecter et les éléments naturels et patrimoniaux à préserver.

Vous êtes propriétaire d'un site concerné ?



Vous avez le droit de conserver votre terrain en l'état si vous le souhaitez. Vous pouvez également construire ou déposer un permis d'aménager, dans la mesure où votre projet est compatible avec les principes d'aménagements décrits dans l'OAP. Ces principes vous aideront à optimiser l'organisation de votre parcelle, en prenant en compte les caractéristiques du site.



Construire ou aménager votre parcelle sur la base d'un projet qui ne respecte pas les principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

Vous êtes riverain d'un site concerné ?

L'OAP ne signifie pas que le secteur va être construit immédiatement. Elle affiche le cadre défini par la collectivité si ce site devait être construit. L'OAP peut également imposer la plantation de haies, la préservation de murs anciens, ou fixer des règles pour l'implantation des maisons.

Exemple d'OAP



Chiffres clés

- Vocation : habitat
- Surface aménageable : 4,5 ha
- Densité minimale : 25 logement / an
- Programmation minimale : 112 logements
- 20% de logements locatifs sociaux : 22 logements
- 10% de logements accessions aidés : 16 logements

Contact

HAUT-LÉON COMMUNAUTÉ

Anne KERBOURC'H

Responsable de

l'Aménagement du Territoire

France services

29, rue des Carmes

29250 Saint-Pol-de-Léon

Tél. : 02 98 69 10 44

pluih@hlc.bzh

www.hautleonnaute.bzh

Envoyé en préfecture le 25/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 029-200067072-20250625-CC_2025_06_N46-DE

> Articles

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
 Reçu en préfecture le 25/06/2025
 Publié le
 ID : 029-200067072-20250625-CC_2025_06_N46-DE



Aux côtés de Nicolas Floch, président de Haut-Léon communauté (et de gauche à droite), Anne Kerbourc'h, chargée de mission PLUi-h à HLC ; Cindy Charret, agence Aire publique ; Élodie Hundsbichler, groupe Citadia et Cathy Colléau, directrice de pôle HLC, ont accompagné les élus et agents territoriaux dans leur approche de l'urbanisme de HLC.

Lors de sa création, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du Plui-H (Plan local d'urbanisme intercommunal, valant programme local de l'Habitat) pour lequel les élus et acteurs doivent désormais se projeter à l'échelle du territoire de Haut-Léon communauté. Ce Plui-H va se construire en collaboration avec les communes, et c'est pourquoi HLC a organisé, mercredi 4 juillet, à la Maison des services, une réunion de concertation autour de ce « grand chantier ».

PUBLICITÉ



Phase d'étude du Plui-H prévue jusqu'à fin 2020

Plus de 70 personnes (maires, conseillers municipaux et agents des collectivités intéressés ou en charge de l'urbanisme) ont ainsi participé à ce forum dont les objectifs étaient de présenter la démarche, le cadre législatif et la méthode utilisée. Il s'agissait également de leur permettre d'appréhender et de s'appropriier le projet, de répondre aux interrogations vis-à-vis du projet, mais aussi de recueillir une première vision croisée des élus sur leur territoire. L'élaboration du Plui-H se fera également en concertation avec la population, les acteurs socio-économiques, les associations, le conseil de développement... Des temps d'information et de concertation seront notamment organisés durant la phase d'étude du Plui-H, prévue jusqu'à fin 2020. Un registre d'observations est déjà ouvert au public dans les mairies et au siège de HLC : c'est un moyen de récolter les avis de tous, remarques, observations sur tout sujet qui touche au cadre de vie, les déplacements, besoins de logement, etc.

Pratique

Contact : HLC, tél. 02 98 69 10 44.

Retrouvez **plus d'articles**

[Saint-Pol-de-Léon](#) [Plui-H](#) [Haut-Léon communauté](#)

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 029-200067072-20250625-CC_2025_06_N46-DE

Landivisiau - Plouescat - Saint-Pol-de-Léon

Urbanisme intercommunal : des choix à faire

Plouescat — Haut-Léon communauté s'est engagé dans l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal. Un document stratégique à construire jusqu'en 2022, date d'entrée en vigueur.

Un ciné-débat sur l'urbanisme durable était organisé, jeudi, à la salle L'Atelier. Une trentaine de personnes avaient répondu à l'invitation de Haut-Léon communauté qui élabore son Plan d'urbanisme à l'échelle de son territoire de quatorze communes.

Bernard Floch, vice-président à l'aménagement du territoire, a introduit la réunion : « **Un grand chantier avec comme objectif un nouveau cadre de vie pour une meilleure qualité de vie.** »

« Des maisons toutes pareilles ? »

Trois vidéos ont été projetées sur les thèmes : urbanisme durable, gestion du littoral ; déplacements en voitures et transports en commun. Les élus des communes de la Baie du Kernic ont réagi face à certains points avancés dans la construction du PLUi-h. « **N'est-on pas en train d'imposer un nouveau mode de vie aux habitants avec des maisons toutes pareilles ?** » Les intervenants ont souligné qu'actuellement les terrains acquis pour construire sont de taille « **plus modeste. Les besoins évoluent** ».

L'installation des jeunes agriculteurs a été abordée, notamment l'éventuelle construction d'un hangar en bord de mer. « **Doivent-ils se retrouver en zone artisanale ?** »

La seconde vidéo a suscité des échanges sur les constructions pro-



Autour de Bernard Floch, 3^e à partir de la gauche, les techniciens du territoire ont animé la réunion sur la réflexion dans l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal Haut-Léon communauté.

CRÉDIT PHOTO : OUEST-FRANCE

territoire. « **Les services de l'État n'ouvrent-ils pas un parapluie ?** » a-t-on entendu.

Le 3^e volet du PLUi-h ciblait la mobilité des personnes. Le manque de

Floch s'est appuyé sur certaines expériences de nouveaux moyens de déplacement à mettre en avant comme « **le covoiturage, l'organisation des parents dans le transport**

ment et éviter la désertification des bourgs. »

Mardi 19 mars, forum citoyen sur le projet de territoire à l'horizon 2030 à

Actualité : Bretagne - Saint-Pol-de-Léon

Urbanisme dans le Haut Léon : le public peut encore s'exprimer

Le futur Plan local d'urbanisme intercommunal (Plui-h) de Haut Léon Communauté est dans sa dernière phase de construction, avant rédaction. Les quatorze communes du territoire ont travaillé à la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durable. Le public peut encore s'exprimer.



L'exposition se trouve dans le hall de l'espace France services des Carnes. | OUEST-FRANCE

La finalisation du projet de plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat (Plui-h) de Haut Léon communauté est en bonne marche. Après l'élaboration du diagnostic entre 2018 et 2019, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été débattu et validé en conseil communautaire le 31 mars 2021. Depuis, les élus ont travaillé à l'outillage de ce projet qui vise à faire de HLC un territoire innovant, attractif et vivant.

Nouvelle phase

Lors de réunions publiques à Saint-Pol-de-Léon et Plouescat, fin 2022, Anne Kerbourc'h, chargée de mission et Bernard Le Floch, vice-président en charge du territoire, ont expliqué les enjeux à venir en termes d'urbanisme, pour les quatorze communes d'HLC. Une nouvelle phase s'ouvre pour recueillir les possibles modifications. À la fin de cette dernière, un document sera rédigé, dans le courant de l'automne 2023, pour être soumis à approbation, avant enquête publique en fin d'année.

Documents référents

Trois documents principaux permettent de traduire les grandes orientations du projet : le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ils encadreront les futures autorisations d'urbanisme.

Modalités

Une mise à disposition des documents est prévue sur le site internet de la communauté de communes et dans les communes du territoire. Chacun pourra faire part de ses remarques. Les habitants peuvent s'exprimer jusqu'à l'arrêt du Plui-h. Il est aussi possible d'envoyer ses idées par courrier, adressé au président de la communauté de communes ou par courriel, à pluih@hlc.bzh

Urbanisme. Demain vous appartient

Publié le 28 février 2019 à 15h32

VOIR LES COMMENTAIRES



« En mars, parlons urbanisme », c'est le nom sous lequel sont regroupés tous les rendez-vous de l'opération mise en place par les élus et les services communautaires dans le cadre de l'élaboration du Plan local de l'urbanisme intercommunal.

L'avenir du territoire pour les quinze ans à venir se décide maintenant ! Et les habitants sont invités à prendre part à la réflexion sur le futur PLUi-H. Les rendez-vous se déclineront sous plusieurs formes, pour inciter à s'y intéresser selon ses centres d'intérêt.

Derrière le terme un peu barbare de PLUi-H, pour Plan local de l'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat, et le jargon technique associé, se cachent des réalités très concrètes : où est-il raisonnable et souhaitable d'implanter de nouveaux lotissements ? Comment mettre fin au grignotage des terres agricoles ? Comment concilier tourisme littoral et activités aquacoles ? Quel patrimoine naturel et bâti faut-il préserver ? Quelle mobilité demain ? Autant de questions sur lesquelles les habitants de HLC sont invités à se prononcer dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H. Pour les associer, élus et services communautaires proposent durant tout le mois de mars plusieurs rencontres pour échanger sur les questions d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Ciné-débat, balades urbaines...

La forme des rendez-vous proposés est très variable pour inciter chacun à participer ou s'intéresser en fonction de ses centres d'intérêt : ciné-débat, forum citoyen, balades urbaines, expositions seront proposées dans plusieurs communes. Voici le programme des rendez-vous du mois par ordre chronologique.

Du 4 au 29 mars, exposition sur le diagnostic de territoire à la Maison des services au public des Carmes (aux heures d'ouverture au public) et sélection de livres sur l'architecture et le patrimoine dans les médiathèques de Santec et Plouescat. Jeudi 7 mars, ciné-débat sur l'urbanisme durable animé par le cabinet Aire publique, à 20 h, à l'Atelier, à Plouescat. Dimanche 10 mars, atelier parent-enfant « Voyage au cœur de l'architecture de la ville », de 14 h 30 à 16 h 30, à l'Atelier, à Plouescat. Mardi 19 mars, à 20 h, forum citoyen à la MSAP (sur inscription jusqu'au 12 mars, en raison du nombre de places limité). Balades urbaines sur inscription au vieux port de Roscoff et à la gare, le samedi 16 mars de 15 h à 17 h puis au bourg de Plouénan le samedi 23 mars de 15 h à 17 h.

PLUi-H. Peu de public pour le ciné-débat

Publié le 10 mars 2015 à 14h44

[VOIR LES COMMENTAIRES](#)



Jusqu'en 2022, l'élaboration du PLUi-H offra des moments d'échanges avec les habitants. Jeudi 7 mars, ils étaient peu nombreux à l'Atelier, où le public était surtout composé d'élus.

L'élaboration du PLUi-H (Plan local d'urbanisme intercommunal-Habitat), démarrée en mai 2018, entre dans la phase de construction du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), jusqu'en octobre 2019. Ce projet retiendra le choix des élus pour le développement du territoire à l'horizon 2030-2035. Tout au long de cette démarche, des rencontres publiques sont prévues pour répondre aux interrogations et entendre les habitants sur les grandes orientations d'aménagement du territoire. Dans ce cadre, avait lieu, jeudi 7 mars, à la médiathèque, un ciné-débat proposé par HLC et le cabinet Aire publique, spécialisé en planification territoriale, démarches environnementales et aménagement urbain.

Des vidéos pour lancer le débat

Accueilli par Bernard Floch, vice-président d'HLC, en présence du maire, Éric Le Bour, le public était peu nombreux et en grande partie composé d'élus des conseils municipaux des communes voisines de Plounévez, Tréflé et Lanhouarneau. Trois vidéos tournées dans différentes régions françaises ont été visionnées, pour illustrer chacune une thématique : urbanisme durable (lutte contre la consommation d'espace des lotissements neufs et reconquête de terrains délaissés au sein des agglomérations) et gestion du littoral et mobilité (dépendance à la voiture, développement des transports collectifs). Le débat a été lancé après chacune de ces vidéos.

Concernant le littoral et les différentes options de protection contre la montée des océans prévue dans l'avenir, François André, maire de Tréflé, a attiré l'attention sur la particularité de sa commune, dont le territoire est en grande partie constitué de polders. Gildas Bernard, maire de Plounévez, rappelant « qu'on est dans un pays d'hommes courageux » et que « la fuite n'est pas dans nos habitudes », a conclu avec humour : « Rassurez-vous, le futur PLUi-H ne va pas nous imposer de déplacer les ports de pêche et les zones de mouillage à 4 km à l'intérieur des terres ? ». Un jeune couple, originaire d'Île-et-Vilaine et installé depuis peu dans le bourg de Plouescat, a témoigné de la qualité de vie dans la commune, en notant l'importance de la couverture Internet pour pratiquer le télétravail. Sur la thématique des transports, un défenseur de la ligne de train Morlaix-Roscoff a fait entendre sa voix.

Pratique

Accueil > Bretagne > Saint-Pol-de-Léon

Saint-Pol-de-Léon. Un forum citoyen sur le projet de territoire

Centralité, renouvellement urbain, mobilités actives, coulée verte ? Pour fin mars, les habitants de Haut-Léon communauté (Finistère) sauront tout sur ces mots et le PLUi-h.

 Ouest-France

Publié le 28/02/2019 à 03h49

[Abonnez-vous](#)
 LIRE PLUS TARD


Landivisiau - Plouescat - Saint-Pol-de-Léon

Urbanisme intercommunal : des choix à faire

Plouescat — Haut-Léon communauté s'est engagé dans l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal. Un document stratégique à construire jusqu'en 2022, date d'entrée en vigueur.

Un ciné-débat sur l'urbanisme durable était organisé, jeudi, à la salle L'Atelier. Une trentaine de personnes avaient répondu à l'invitation de Haut-Léon communauté qui élabore son Plan d'urbanisme à l'échelle de son territoire de quatorze communes.

Bernard Floch, vice-président à l'aménagement du territoire, a introduit la réunion : « Un grand chantier avec comme objectif un nouveau cadre de vie pour une meilleure qualité de vie. »

« Des maisons toutes pareilles ? »

Trois vidéos ont été projetées sur les thèmes : urbanisme durable, gestion du littoral ; déplacements en voitures et transports en commun. Les élus des communes de la Baie du Kernic ont réagi face à certains points avancés dans la construction du PLUi-h.

« N'est-on pas en train d'imposer un nouveau mode de vie aux habitants avec des maisons toutes pareilles ? » Les intervenants ont souligné qu'actuellement les terrains acquis pour construire sont de taille « plus modeste. Les besoins évoluent ».

L'installation des jeunes agriculteurs a été abordée, notamment l'éventuelle construction d'un hangar en bord de mer. « Doivent-ils se retrouver en zone artisanale ? »

La seconde vidéo a suscité des



Autour de Bernard Floch, 3^e à partir de la gauche, les techniciens du territoire ont animé la réunion sur la réflexion dans l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal Haut-Léon communauté. (Ouest-France - Ouest-France)

territoire. « Les services de l'Etat n'ouvrent-ils pas un parapluie ? » a-t-on entendu.

Le 3^e volet du PLUi-h ciblait la mobi-

Floch s'est appuyé sur certaines expériences de nouveaux moyens de déplacement à mettre en avant comme « le covoiturage, l'organisation

ment et éviter la désertification des bourgs. »

Mardi 19 mars, forum citoyen sur le

Envoyé en préfecture le 25/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 029-200067072-20250625-CC_2025_06_N46-DE

> Affiches



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

Haut-Léon Communauté

“ ECRIVONS ENSEMBLE NOTRE TERRITOIRE ”

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la collectivité sera mis en œuvre à travers des documents réglementaires : Orientations d'aménagement (OAP), règlements graphique et écrit, Programme d'Actions (POA)...

INFORMEZ-VOUS

du 22 mai au 17 juin 2023

Les dossiers sont à votre disposition
dans votre mairie
au siège de Haut-Léon Communauté
et sur www.hautleoncommunaute.bzh

EXPRIMEZ-VOUS !

dans les registres disponibles dans votre mairie
et au siège de Haut-Léon Communauté
par courrier adressé au
Président de Haut-Léon Communauté
par courriel à pluih@hlc.bzh

Contact

HAUT-LÉON COMMUNAUTÉ
Anne KERBOURC'H • Chargée de mission PLUi-h
France services • 29, rue des Carmes • 29250 Saint-Pol-de-Léon
Tél. : 02 98 69 10 44 • pluih@hlc.bzh
www.hautleoncommunaute.bzh



Envoyé en préfecture le 25/06/2025

Reçu en préfecture le 25/06/2025

Publié le

ID : 029-200067072-20250625-CC_2025_06_N46-DE



EN MARS

parlons urbanisme



DU 4 AU 29 MARS

EXPOSITION | CINÉ-DÉBAT | SÉLECTION DE LIVRES
ATELIER PARENT-ENFANT | BALADES URBAINES

19 MARS

FORUM CITOYEN

sur le projet de territoire à l'horizon 2030 !

Sur inscription jusqu'au 12 mars

HAUT-LÉON COMMUNAUTÉ
Maison de Services
Au Public
29, rue des Carmes
29250 Saint-Pol-de-Léon
☎ 02.98.69.10.44
✉ plu@hlc.bzh

Retrouvez le programme sur www.hautleoncommunaute.bzh