

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**COMMUNAUTE DE COMMUNES LESNEVEN
COTE DES LEGENDES**

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 31 mai 2023

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 juin 2024

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION page 4

2. RAPPEL DES ENJEUX page 6

3. LES ORIENTATIONS GENERALES page 9

L'ÉCONOMIE / RENDRE LE TERRITOIRE PORTEUR DE SON PROPRE DEVELOPPEMENT page 9

Orientation 1 : Soutenir l'économie et organiser son développement dans un objectif d'équilibre territorial page 9

Orientation 2 : Soutenir l'activité agricole et accompagner les agriculteurs page 12

Orientation 3 : Saisir les opportunités locales et mettre en place les conditions de l'attractivité économique de demain page 14

L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE / PERMETTRE LE MAINTIEN DE L'ECHELLE DU BASSIN DE VIE page 18

Orientation 4 : Conforter le pôle Lesneven / Le Folgoët page 19

Orientation 5 : Assurer un rôle spécifique aux pôles d'appui dans l'armature territoriale page 21

Orientation 6 : Maintenir une capacité d'accueil dans les communes « satellites » page 23

Orientation 7 : Mieux répondre aux attentes des habitants page 25

Orientation 8 : Avoir une plus grande maîtrise des opérations page 27

Orientation 9 : Assurer l'animation de la politique de l'habitat page 30

LE CADRE DE VIE / VISER UN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE VERTUEUX ET DURABLE page 31

Orientation 10 : Protéger la trame verte et bleue page 31

Orientation 11 : Gérer les risques et les ressources page 33

Orientation 12 : Assurer la qualité des paysages construits page 35

ANNEXE / SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE DE DENSIFICATION page 38

INTRODUCTION

Un projet de territoire

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de plusieurs ateliers thématiques associant les élus et acteurs locaux sur l'année 2019. Ils ont été l'occasion de se pencher sur les enjeux propres au territoire, ses atouts et les opportunités à saisir en vue de son développement.

Ce moment de réflexion partagée a pour objectif de dessiner un projet de territoire réaliste grâce à des orientations d'aménagement pour le court, moyen, et long terme. Le présent document constitue la feuille de route des transformations du territoire pour les 20 années à venir.

Le PADD définit, pour les 14 communes de la Communauté Lesneven Côtes des Légendes :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.
- Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de

l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Un volet habitat

Le présent PLUi-H tient lieu de programme local de l'habitat. Aussi le PADD détermine :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire.
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux.
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

La portée du PADD

Le PADD en lui-même n'a pas de portée normative. Il exprime un projet politique. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, en découlent.

Il permet notamment :

- La tenue d'un débat du conseil communautaire et des conseils municipaux sur les orientations générales du projet.
- De fournir une information claire aux habitants des engagements des élus.
- De définir la limite entre ce qui pourra évoluer par des adaptations mineures du PLUi-H qui ne devront pas remettre en cause les orientations du PADD (procédures de modification ou de révision allégée) d'une part, de ce qui nécessitera une révision générale du PLUi-H (remise en cause du présent PADD) d'autre part.

RAPPEL DES ENJEUX

Le contexte métropolitain et communautaire

La Communauté Lesneven Côte des Légendes est rattachée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest. Le document en vigueur au moment du débat sur les orientations du PADD du PLUi-H, a été approuvé le 19 décembre 2018. Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 22 octobre 2019. Il regroupe alors 86 communes et près de 390 000 habitants.

Une révision du SCoT a été engagée le 30 avril 2019. Elle a notamment pour objectif d'élargir le périmètre du SCoT du Pays de Brest au territoire de la communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

L'armature stratégique du SCoT

Le SCoT distingue différents types d'espaces urbains selon leur poids démographique ou économique, les fonctions, services et équipements qu'ils accueillent ou ont vocation à accueillir.

Le Pays de Brest bénéficie d'une organisation spatiale polycentrique autour de Brest métropole, du pôle urbain de Lanerneau, de pôles structurants (dont celui formé par Lesneven et Le Folgoët) et de pôles relais.

Le SCoT entend conforter cette armature urbaine par un développement privilégié de l'habitat, des équipements, des services et des activités adossés aux polarités existantes. En particulier, la production de logements doit concourir à

renforcer les centres-bourgs et les centres-villes existants.

Au cœur de la vie quotidienne, les pôles structurants jouent un rôle important dans l'accueil de population, d'emplois et de services ayant un rayonnement intercommunal. Pour les autres communes, les plans locaux d'urbanisme intercommunaux peuvent identifier des pôles « locaux ». Ils définissent dès lors pour ces pôles des objectifs et prescriptions spécifiques, par exemple en matière d'implantation d'équipements, de maintien voire de confortement du poids démographique, de production de logements sociaux et/ou adaptés.

La CLCL dans le Pays de Brest et le Finistère

Le Finistère et le Pays de Brest se caractérisent par un éloignement des grands bassins de consommation français et européens et des centres de décision. Localisée à l'entrée du Pays de Brest, entre terre et mer, la CLCL est un bassin de vie du nord Finistère. Sa situation géographique traduit des enjeux particuliers en termes d'image pour le Pays et une accroche économique stratégique pour le territoire.

La CLCL possède une relative autonomie en matière d'offre en services et en équipements, et dans une certaine mesure en création d'emplois. Bien que située dans l'aire d'influence de la métropole brestoise, la CLCL en est suffisamment éloignée pour avoir pu développer une polarité relativement autonome. Le territoire a un rôle à jouer dans l'accueil de population, d'emplois et de

services et dans l'équilibre du développement du Pays de Brest et du Finistère.

La diversité des modes de vie offerte selon les communes, qui présentent une variété de cadre de vie de qualité, doit être préservée et confortée car elle est porteuse de capacités d'attraction, d'entraînement et d'influence. C'est pourquoi, il est important de conduire des politiques ambitieuses d'aménagement développant l'attractivité du territoire.

Les ambitions de la CLCL

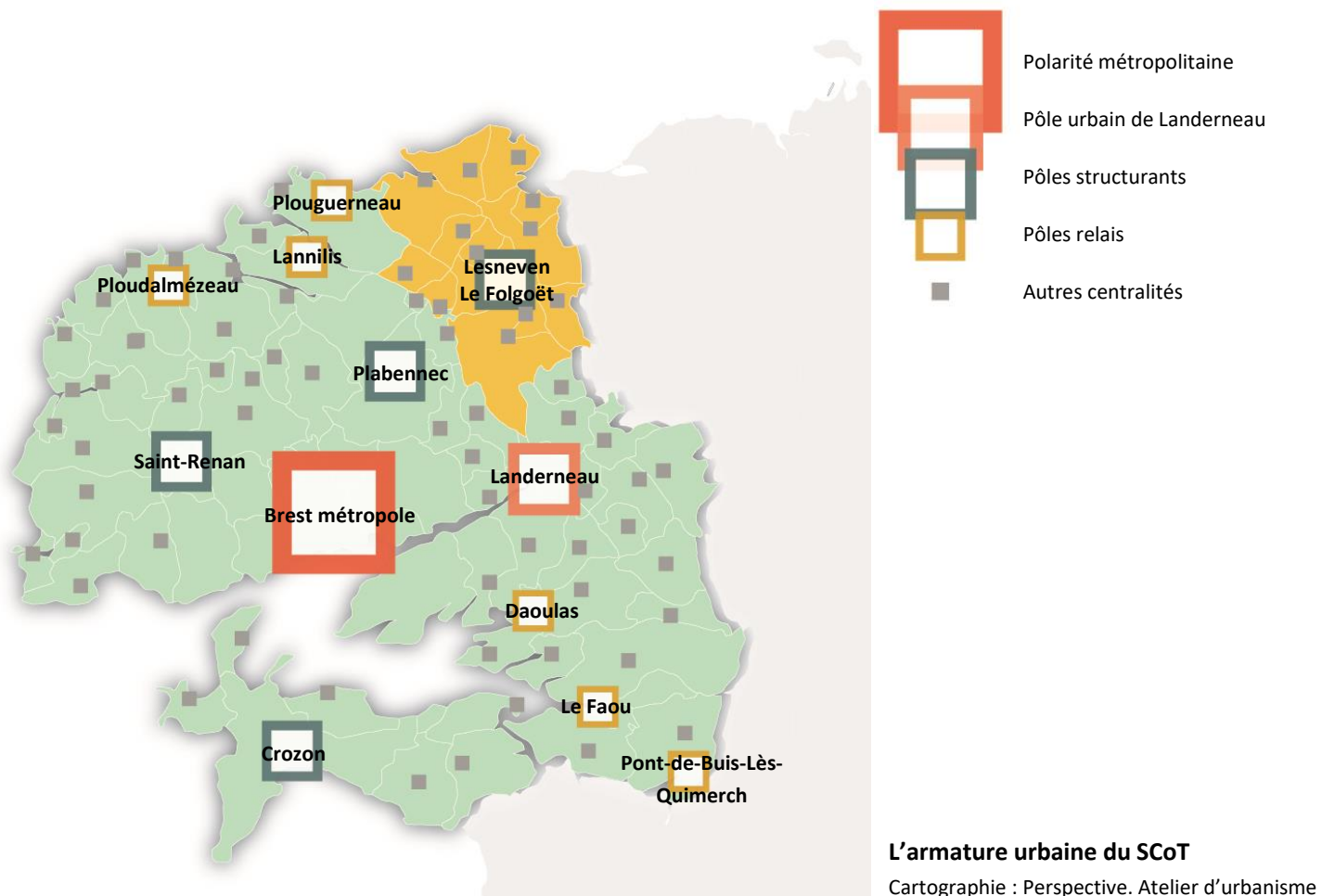
Rendre le territoire porteur de son propre développement

La volonté des élus est de mettre à profit la situation particulière de la CLCL afin d'être moins tributaire de la métropole brestoise en termes de

création d'emplois. Pour y parvenir, les capacités d'accueil des parcs d'activités et l'offre commerciale propre au territoire seront renforcées, en particulier dans les principaux pôles économiques du territoire (Ploudaniel, Lesneven/Le Folgoët) ainsi que sur les pôles d'appui (Guissény, Kerlouan, Plounéour-Brignogan-Plages).

De manière conjointe et cohérente, les élus souhaitent assurer les conditions de développement et de diversification du tissu économique sur l'ensemble du territoire. Il s'agit de pérenniser l'activité agricole, mais aussi les activités liées à la présence des habitants et des touristes : l'artisanat local, les commerces de détail, les services à la personne.

Permettre le maintien de l'échelle du bassin de vie



La CLCL se structure autour de la polarité Lesneven / Le Folgoët. Localisé au centre du territoire, elle apporte une réponse aux principales attentes des habitants du Pays de Lesneven aussi bien en termes d'équipement, que de commerces, de services et d'emplois.

La CLCL organise une échelle de bassin de vie. Le territoire est situé aux limites de la dynamique métropolitaine actuelle et en devenir, qui tend à renforcer le fonctionnement plus étroit entre les agglomérations.

Le maintien de l'échelle du bassin de vie passera nécessairement par le renforcement du pôle Lesneven / Le Folgoët et par la définition d'une armature favorable au dynamisme de la CLCL. Il existe ainsi un enjeu fort de planification en matière d'accueil d'une population nouvelle. Pour atteindre l'objectif du SCoT, le renouvellement démographique est indispensable. La CLCL entend affirmer une ambition de développement démographique en compatibilité avec le SCoT.

Viser un aménagement du territoire vertueux et durable

Consciente de la contrainte carbone et de la perspective d'une augmentation du coût d'accès à l'énergie, la collectivité entend jouer son rôle pour conduire la transition énergétique sur son territoire. La gestion durable des ressources naturelles et agricoles, la préservation du patrimoine naturel et l'amélioration des mobilités pour favoriser les déplacements décarbonés sont des axes forts de cette réflexion.

L'intercommunalité souhaite aussi profiter de la dynamique de revitalisation des centres. Il s'agit de conforter le caractère attractif du territoire, en s'appuyant sur les centres-villes et les bourgs, vecteurs de lien social et espaces de la vie locale.

La qualité du cadre de vie paysager est également un pilier du projet car il concourt activement à la qualité de vie des habitants du territoire et à son attrait.

Réussir la transition énergétique et écologique

Relever ce défi consiste à ce que les politiques publiques contribuent plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et à la préservation de l'environnement. C'est un enjeu transversal qui se décline dans de nombreuses orientations et actions du projet.

La CLCL a élaboré un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui vise à lutter contre le changement climatique en contribuant à l'amélioration de l'efficacité énergétique, à l'augmentation de la production d'énergies renouvelables et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le PCAET vise également la limitation de la vulnérabilité du territoire face au changement climatique.

Le PADD s'appuie sur les constats et les orientations du PCAET pour réduire la facture énergétique du territoire et pour limiter et anticiper l'impact de l'aménagement du territoire sur l'environnement.

La lecture du PADD

La stratégie d'aménagement des 14 communes s'articule autour de ces trois grandes orientations. Elles sont déclinées à travers 12 orientations thématiques. Des sous-objectifs permettent d'appréhender de manière plus concrète les orientations qui seront à mettre en œuvre.

Les objectifs répondent parfois à des enjeux transversaux et peuvent être abordés sous plusieurs angles. Chacun d'entre eux peut répondre à plusieurs orientations.

← Hôtel d'entreprises
Ti an embregezhioù

1. L'ÉCONOMIE

RENDRE LE TERRITOIRE PORTEUR DE SON PROPRE DÉVELOPPEMENT

Orientation 1. Soutenir l'économie et organiser son développement dans un objectif d'équilibre territorial

La CLCL se situe à la limite de l'aire d'influence de la métropole brestoise. Elle est suffisamment éloignée de cette polarité pour avoir pu développer une relative autonomie et pour permettre la constitution d'un pôle économique intermédiaire à l'échelle du Pays de Brest.

La CLCL souhaite mettre en place une stratégie économique qui vise à consolider son attractivité et son rayonnement à partir de ses atouts historiques et en développant les conditions favorables à l'économie de demain. La CLCL souhaite, d'une part, renforcer les pôles d'emplois principaux que sont Lesneven, Le Folgoët et Ploudaniel, dont le dynamisme profite à l'ensemble du territoire, et d'autre part, accompagner la structuration économique du nord du territoire.

Pour y parvenir, la capacité d'accueil des parcs d'activités et l'offre commerciale du territoire seront renforcées, en particulier dans les principaux pôles économiques du territoire (Lesneven, Le Folgoët et Ploudaniel).

De manière conjointe, les élus souhaitent assurer sur le reste du territoire les conditions de développement et de diversification du tissu économique. Outre le soutien à l'activité agricole (cf. orientation n°2), cela passe par des actions en faveur des activités liées à la présence des habitants et des touristes : l'artisanat local, les commerces de détail, les services à la personne.

Objectif 1 : S'appuyer sur les zones d'intérêt Pays pour asseoir le développement économique de la CLCL

Les zones d'activités de Mescoden – Sant Alar et de Traon Bihan, de par l'importance des emplois qu'elles génèrent constituent des espaces économiques importants à l'échelle du pays de Brest. Elles sont la vitrine économique de la CLCL et mettent en évidence la dynamique économique du pays. Le territoire se doit de s'appuyer sur ces 2 espaces majeurs pour asseoir son développement économique à la fois pour permettre aux entreprises locales de se développer mais aussi pour attirer des entreprises extérieures au territoire du pays de Brest :

- **En affirmant le potentiel économique de la zone d'activités de « Mescoden – Saint Alar »,** porte d'entrée économique de la CLCL et du Pays de Brest (foncier économique, immobilier d'entreprise, aménagement de qualité, ...).
- **En confortant la zone de « Traon Bihan »** pour accompagner le développement d'Even, pilier de l'industrie agroalimentaire du Pays de Brest et principal pourvoyeur d'emplois sur la CLCL.
- **En assurant un volant permanent de terrains disponibles et aménagés** sur les zones d'intérêt Pays.

Objectif 2 : Affirmer le rôle économique du pôle structurant Lesneven / Le Folgoët

Avec environ 3 640 emplois, soit 44 % des emplois de la CLCL, le pôle Lesneven / Le Folgoët constitue un pôle économique à part entière à l'échelle de la CLCL. De par ses fonctions de centralité, il se distingue également par une diversité d'emplois plus importante que dans les zones de Mescoden et de Traon Bihan. On y retrouve notamment une part importante d'activité tertiaire au travers des

commerces et de l'importance des services administratifs (collectivités, hôpitaux, enseignement ...).

Celui-ci revêt également, de par sa localisation centrale à l'échelle de la CLCL, une fonction de pôle de proximité pour les entreprises locales.

Le territoire souhaite ainsi conforter et affirmer le rôle économique de ce pôle structurant en :

- **Maintenant une offre attractive et adaptée** aux besoins des entreprises artisanales et industrielles sur la zone d'activité d'équilibre de « Kerno – Parcou ».
- **Incitant au maintien et à l'installation d'activités commerciales et de services dans la centralité,** par la requalification des friches urbaines (opérations mixant habitats, commerces et services), la poursuite des actions en faveur de la lutte contre la vacance ou encore de l'amélioration de « l'ambiance urbaine ».
- **Intensifiant le dynamisme du centre urbain** autour des deux hypercentres de Lesneven et du Folgoët (cf. orientation n°4 – objectif n°2).
- **Empêchant que les installations commerciales périphériques** ne fragilisent le tissu économique de la centralité (cf. orientation n°4 – objectif n°2).

Objectif 3 : Réduire le déséquilibre entre le nord et le sud du territoire par une politique économique ambitieuse sur la frange littorale

Le constat clairement ressorti du projet de territoire est l'existence d'un déséquilibre entre le Sud du territoire, dynamique économiquement et attractif démographiquement du fait de sa localisation et sa rapidité d'accès à la métropole et une partie Nord du territoire, plus vieillissante,

confrontée à l'accroissement du nombre de résidences secondaires et au dynamisme économique plus modéré. Bien que l'économie ne puisse être la seule solution apportée à la réduction de ce déséquilibre Nord/Sud, la volonté politique de la CLCL est ainsi de s'appuyer sur une politique économique ambitieuse sur la frange littorale :

- **En aménageant des zones d'activités d'équilibre au rayonnement communautaire au nord du territoire**, prioritairement en continuité des zones existantes (Kernilis, Guissény, Kerlouan et Plounéour-Brignogan-Plages).
- **En requalifiant la zone de Lanveur à moyen ou long terme**, pour permettre l'installation d'activités économiques autres qu'agricoles.
- **En développant une stratégie de valorisation touristique et culturelle du littoral** (cf. orientation n°3 – objectif n°1).
- **En confortant et mettant en valeur les sites destinés aux activités balnéaires** et à la plaisance (ports, centres nautiques, aires et cales de carénage, sites de mouillage...).
- **En valorisant et en développant le potentiel lié à l'économie maritime et aux ressources marines** (filière algue, aquaculture, pêche, biotechnologies marines...) en leur réservant des espaces dédiés sur le littoral (lieux de débarquement, zone de traitement, de transformation...).
- **En valorisant le Groupe Ouest¹ implanté à Plounéour-Brignogan-Plages**. Dans son domaine d'intervention, cette entreprise représente un fer de lance pour la partie

littorale du territoire de la CLCL ; elle participe à sa notoriété par ses activités qui dépassent largement les limites du territoire communautaire. La CLCL souhaite ainsi appuyer son développement sur ce pôle « cinématographique » en le promouvant et lui permettant d'étendre et d'adapter ses locaux au développement de son activité.

¹ Il est précisé que le Groupe Ouest est une entreprise privée. Elle est citée à titre indicatif.

Orientation 2. Soutenir l'activité agricole et accompagner les agriculteurs

1 960 emplois dans la filière agricole et agroalimentaire ont été recensés sur la CLCL, soit 24 % des emplois du territoire. Cette moyenne est nettement supérieure à celles du Pays de Brest (8 %) et de la Bretagne (11 %). Plus de 60 % des emplois de la filière relèvent de coopératives agricoles, une proportion là aussi largement supérieure à la moyenne régionale et à celle du Pays de Brest. L'activité agricole représente ainsi une entité économique à part entière sur le territoire, génératrice d'emplois et de richesses directes et indirectes.

A l'instar de la tendance observée à l'échelle nationale, les sites d'exploitations et les espaces agricoles sont soumis à des pressions liées à l'urbanisation et à l'artificialisation des sols. L'agriculture doit aussi relever des défis qui lui sont propres : vieillissement des outils de production, transmission et maintien des exploitations, défis environnementaux...

Dans ce contexte, la CLCL souhaite s'engager en faveur du maintien et du développement de l'agriculture. Cela passe d'abord par une limitation de la consommation d'espace. L'objectif est de pérenniser les exploitations existantes, de donner de la visibilité aux exploitants pour faciliter les reprises.

Objectif 1 : Offrir une lisibilité à long terme aux agriculteurs

L'agriculture est un vecteur important de l'organisation territoriale, de l'économie et du développement local. Elle doit être considérée dans l'ensemble de ses vocations, qu'elles soient économiques (production, emploi), nourricières

(lien entre la ville et la campagne) ou stabilisatrices du socle identitaire et paysager du territoire. Le PLUi-H vise à soutenir ce pilier de l'économie locale :

- **En garantissant une pérennité à 20 ans du foncier à vocation agricole** par la mise en place d'un PLUi-H à 20 ans.
- **En maintenant la trame agricole majeure du territoire** et en limitant la consommation foncière sur l'espace agricole et recentrant l'urbanisation au niveau des agglomérations (cf. orientation n°8 – objectif n°2).
- **En affirmant le rôle de l'agriculture en zone littorale** par la création d' « îlots agricoles cohérents » ne pouvant recevoir d'autres constructions qu'agricoles ou liées au fonctionnement des services d'intérêt général. Ces îlots cohérents doivent présenter un faible mitage, une surface agricole utile d'au moins 5 hectares et un intérêt pour le développement de l'agriculture.
- **En visant la stabilité de la surface agricole utile (SAU)** notamment par la poursuite de la stratégie partenariale de constitution de réserves foncières menée avec la SAFER et la Chambre d'Agriculture.
- **En encourageant le renouvellement des générations.**

Objectif 2 : Limiter la présence de tiers dans l'espace agricole pour faciliter la transmission de l'outil agricole

L'espace agricole a été progressivement réduit par le développement urbain et par la déprise agricole dans certains secteurs. Afin de rompre avec cette érosion des surfaces dévolues à l'agriculture, la collectivité entend donner la priorité à la

fonctionnalité durable de l'espace agricole dans le milieu rural :

- **En encadrant les possibilités d'évolution du bâti en campagne** (changements de destination, extensions des habitations existantes, création d'annexes, construction de logements de fonction).
- **En encadrant l'évolution et l'adaptation des activités économiques** isolées dans le milieu rural.

Objectif 3 : Accompagner la diversification des activités agricoles et faciliter leur transmission

En tant qu'activité économique, l'agriculture doit relever le défi de la rentabilité. La CLCL souhaite permettre l'ensemble des évolutions nécessaires au maintien de l'outil agricole, notamment :

- **En permettant le développement des activités connexes à celles de production** (vente directe, transformation, production d'énergie, hébergement touristique, etc.), à la condition que l'activité de production agricole reste majoritaire.
- **En accompagnant l'évolution des systèmes d'exploitation agricole**, notamment l'agriculture maraîchère de proximité, le développement de circuits courts, l'agriculture biologique...

Orientation 3. Saisir les opportunités locales et mettre en place les conditions de l'attractivité économique de demain

La collectivité souhaite se saisir des nouvelles filières à potentiel de croissance et d'innovation. Située à la limite des dynamiques métropolitaines, la CLCL doit s'appuyer sur ses spécificités pour permettre le développement de l'emploi sur son territoire.

Sa position géographique entre terre et mer et sa relative autonomie permettent d'envisager des réponses nouvelles aux besoins sociaux et environnementaux nouveaux ou mal satisfaits actuellement.

Le développement de l'activité touristique est un levier important sur l'intercommunalité, notamment sur sa frange littorale. L'innovation, notamment numérique, est également un facteur déterminant de croissance et de compétitivité pour les entreprises, et de création d'emploi pour les habitants du territoire. Au-delà de ces aspects, l'innovation peut également être vectrice d'amélioration des conditions de vie et de respect de notre environnement.

Objectif 1 : Affirmer le tourisme comme pilier actuel et futur de l'économie

Les atouts du Pays de Lesneven ont permis de positionner le territoire comme une destination touristique reconnue du Pays de Brest et du Finistère. La CLCL affiche sa volonté de rester une destination touristique à part entière apte à répondre à toutes les attentes :

→ **En favorisant la découverte et la mise en valeur des sites emblématiques** (les sites naturels remarquables et les bâtis historiques

tels que le site de Meneham, la baie de Goulven, l'étang du Curnic, le phare de Pontusval, l'église Saint-Goulven la basilique du Folgoët, le centre-ville de Lesneven, la villa de Keradenec...).

→ **En développant un tourisme « vert »** s'appuyant notamment sur les communes rurales au travers les circuits pédestres et boucles vélos existantes, le développement d'une offre d'hébergement (gîte ou hébergement insolite) ou encore l'accueil pédagogique.

→ **En confortant et mettant en valeur les sites destinés aux activités balnéaires** et à la plaisance notamment les centres nautiques (cf. orientation n°1 – objectif n°3).

→ **En renforçant l'offre en hébergements touristiques (camping, gîte...),** sa diversification, ainsi que les services liés (restauration, commerce, stationnement).

→ **En recherchant une amélioration de l'accessibilité des sites touristiques et de la frange littorale par les modes doux** et les transports en commun et ce notamment depuis le pôle urbain et les communes rétro-littorales allant dans le sens des logiques touristiques actuelles

→ **En renforçant le réseau de mode actif,** notamment par la création d'une voie verte entre Lesneven et Landerneau, conformément au schéma départemental.

Objectif 2 : Relever le défi de la transition numérique

Les évolutions rapides de l'économie observées ces dernières années suscitent l'émergence de secteurs nouveaux. Dans un contexte de « révolution » numérique, l'accès à l'internet très

haut débit est une condition indispensable au développement économique. Le déploiement d'un réseau performant renforce la compétitivité des entreprises et est un facteur influençant leur choix d'installation. La CLCL souhaite relever ce défi :

→ ***En encourageant l'économie numérique*** par le déploiement des outils (connexion haut débit, fibre optique) et l'accompagnement des initiatives innovantes (tiers-lieux, espaces de travail partagés...).

Objectif 3 : Relever le défi de la transition énergétique et écologique

La transition énergétique et écologique nécessaire pour relever le défi du changement climatique est un enjeu transversal. Il touche aussi bien l'économie, la cohésion sociale, le développement urbain, la qualité de vie et la préservation des ressources.

La prise en compte des enjeux climatiques peut être un levier favorable aux retombées positives en termes d'emplois et de richesses créés localement. La collectivité entend permettre l'émergence des filières économiques s'engageant dans la transition énergétique et écologique :

→ ***En permettant le déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables*** (éolien, biomasse, photovoltaïque...).

→ ***En assurant la bonne gestion et la valorisation de la ressource en bois.*** (cf. orientation n°11 – objectif n°3).

L'armature territoriale

Pôle structurant



Pôle d'appui



Commune satellite



Les principales orientations spatialisées

Renforcer la capacité d'accueil des zones d'activités structurantes



Aménager des zones d'activités d'équilibre d'intérêt communautaire



Requalifier la zone de Lanveur à moyen ou long terme



Accompagner la requalification des ZAE « complètes »



Valoriser le rôle de porte d'entrée du Pays de Brest et l'effet vitrine offert par la RN12



Améliorer l'offre de mobilité entre les bourgs et les principales zones d'emploi



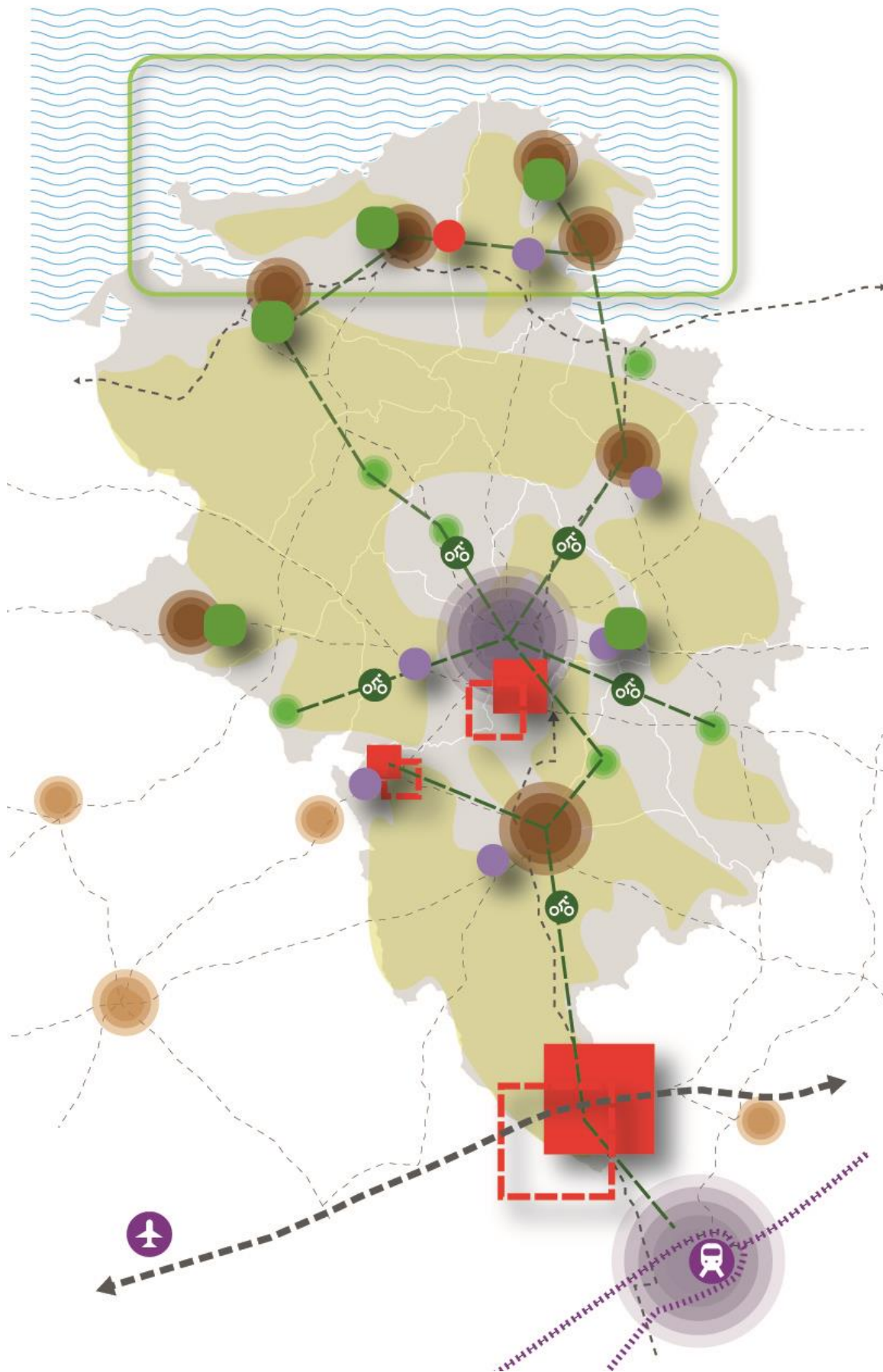
Préserver le foncier agricole, support d'un des piliers de l'économie locale



Développer une stratégie de valorisation touristique et culturelle du littoral



L'armature économique





2. L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

PERMETTRE LE MAINTIEN DE L'ECHELLE DE BASSIN

La CLCL a connu une croissance démographique moyenne annuelle de 0,66 % entre 1999 et 2015. Elle entend continuer à être attractive, à accueillir de nouvelles populations, à garder ses jeunes actifs et à consolider ainsi sa contribution au développement du Pays de Brest.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest est calibré pour permettre une croissance démographique moyenne annuelle de 0,45 % à l'horizon 20 ans. Sur la CLCL, la production de nouveaux logements permettant de répondre à cette ambition est fixée à 170 par an en moyenne. La collectivité affiche sa volonté de mettre en place les conditions favorables à cette projection démographique ambitieuse.

La CLCL entend structurer son développement en corrélant l'accueil des nouveaux habitants au niveau de services et d'équipements des communes et en renforçant en priorité les agglomérations. Le développement urbain (habitat, équipement, commerce, déplacement)

devra permettre de recentrer la vie locale dans les centres-villes et les centres-bourgs.

La gestion des déplacements est une des réponses à apporter aux problèmes générés par le développement urbain et son étalement. Depuis des décennies la voiture oriente le développement de la CLCL, entraînant une précarisation accrue des ménages les plus fragiles du fait de l'augmentation des coûts liés aux déplacements. Les besoins de déplacements motorisés doivent aujourd'hui être accompagnés et ajustés et être cohérents avec les politiques durables de l'intercommunalité.

Orientation 4. Conforter le pôle Lesneven / Le Folgoët

La CLCL se structure autour du pôle Lesneven / Le Folgoët qui organise le bassin de vie. Localisé au centre du territoire, ce pôle structurant apporte une réponse aux principales attentes des habitants du Pays de Lesneven aussi bien en termes d'équipements, que de commerces, de services et d'emplois.

Afin de maintenir l'échelle de bassin de vie du Pays de Lesneven, et dans l'intérêt de l'ensemble des communes, il apparaît aujourd'hui indispensable de renforcer la place du pôle structurant dans l'armature territoriale.

Objectif 1 : Renforcer le poids démographique du pôle structurant

La polarité Lesneven / Le Folgoët assure une part élevée du renouvellement démographique sur l'intercommunalité, indispensable pour atteindre l'objectif de croissance fixé par le SCoT. Afin de renforcer sa place et devenir la « locomotive démographique » de la CLCL, **le territoire doit mettre en œuvre les moyens nécessaires au renforcement de son poids démographique :**

- **En consacrant à ce pôle au minimum 45 % de la production neuve de logements.**
- **En maintenant les efforts engagés de reconquête des logements vacants** du centre-ville de Lesneven.
- **En poursuivant la diversification de l'offre** en faveur de l'habitat individuel groupé, de l'habitat intermédiaire, du logement collectif et plus globalement des petits logements et des logements de taille intermédiaire.

Objectif 2 : Conforter les « centralités » du pôle structurant

Le pôle structurant bénéficie d'un bon niveau d'offre commerciale qui rayonne sur les communes rurales proches. Son poids diminue néanmoins avec le renforcement de la concurrence des entrées de ville et l'importance des déplacements domicile-travail qui induit des logiques d'achat favorables aux secteurs situés en périphérie.

Dans une logique de préservation du commerce de proximité, de facilitation des déplacements par les modes actifs, d'optimisation des coûts de gestion des réseaux publics et de lutte contre l'étalement urbain, il est affirmé la priorité donnée au développement de la centralité :

- **En interdisant le changement de destination des commerces** sur une durée limitée, et en délimitant un périmètre de centralité resserré où s'implantera préférentiellement les commerces.
- **En privilégiant l'implantation des petits commerces dans la centralité** (- de 500 m²) et en interdisant leur implantation dans les zones périphériques de Croas ar Road, des Frères Lumière et de l'Oratoire, en compatibilité avec les dispositions du SCoT.
- **En accentuant le caractère urbain du pôle**, avec un objectif minimum de 30 % de la production de logements en renouvellement urbain et une augmentation des densités dans la centralité. Dans ce cadre, une attention particulière sera portée aux sites stratégiques de renouvellement urbain pour valoriser les centralités (Sacré Cœur, galerie de la Duchesse Anne, bâtiment Colbert...).
- **En recherchant l'amélioration de l'ambiance urbaine** favorisant l'attractivité de la centralité

(poursuite du travail sur la vacance commerciale, sur la vacance de logement, aménagements urbains, ...).

→ **En recherchant une unité/harmonie urbaine entre les communes** par le biais des aménagements urbains ou encore de la question de la mutualisation des équipements.

Objectif 3 : Conforter les équipements structurants à l'échelle du pôle et y accueillir les futurs équipements d'envergure communautaire

Le Pays de Lesneven bénéficie d'une organisation spatiale historique organisée autour de sa ville-centre. Cette organisation permet aujourd'hui de proposer à l'échelle intercommunale un niveau d'équipements de bon niveau, notamment en matière d'équipement sportif « spécialisé » et de salle d'évènementiel et de spectacle de jauge communautaire. La CLCL entend renforcer le niveau d'équipements du pôle structurant et maintenir le dynamisme de ce dernier pour le bénéfice de tous les habitants de l'intercommunalité :

→ **En confortant et mettant en valeur les équipements** d'ores et déjà implantés sur le pôle.

→ **En mutualisant**, si possible, les équipements à l'échelle de la centralité.

→ **En y implantant les équipements de rayonnement communautaire**, voire au-delà (équipements sportifs et culturels spécifiques, plateforme d'échanges multimodale, hôpital...).

→ **En assurant la desserte des équipements structurants** par des voies cyclables et piétonnes sécurisées.

Objectif 4 : Faire du pôle structurant le carrefour principal de la desserte en transports en commun du territoire

L'Insee estime que la CLCL génère chaque jour 14 200 déplacements entre le domicile et le lieu de travail. Seuls 2 % des actifs utilisent un transport en commun pour effectuer leur trajet domicile-travail. Néanmoins, la ligne de bus Brest-Plabennec-Lesneven est la plus fréquentée du département, ce qui témoigne d'une opportunité à saisir.

A l'échelle de la Communauté de communes, Lesneven est un point central car situé au carrefour de plusieurs lignes du réseau. L'amélioration de l'offre en transport collectif sera recherchée :

→ **En soutenant le développement d'une desserte à haut niveau de services** (fréquence, cadencement, rapidité) sur la ligne interurbaine reliant Lesneven, Plabennec et Brest ainsi que le renforcement de la ligne Lesneven / Landerneau.

→ **En optimisant les transports collectifs** (fréquences, horaires, ligne de rabattement, ...).

→ **En créant une plateforme d'échanges multimodale (PEM) dans le pôle urbain** qui organisera le rabattement et le passage d'un mode de transport à un autre (bus, vélo, covoiturage, voiture).

→ **En réfléchissant à une desserte interurbaine** à l'échelle du pôle.

Orientation 5. Assurer un rôle spécifique aux pôles d'appui dans l'armature territoriale

Le territoire est composé d'un maillage de pôles d'appui disposant de services de proximité satisfaisant à la vie locale. Les pôles d'appui disposent le plus souvent d'une offre commerciale permettant de répondre aux besoins des habitants de la commune. Il s'agit de Guissény, Kerlouan, Kernilis, Ploudaniel, Plouider et Plounéour-Brignogan-Plages.

Elles présentent un rôle complémentaire au pôle structurant et sont appelées à jouer un rôle bénéfique pour les communes voisines et la communauté dans son ensemble tant sur le plan résidentiel, économique que des services à la population. Principalement positionnées au nord du territoire, ces communes doivent jouer un rôle stratégique dans la recherche de l'équilibre Nord / Sud du territoire.

Objectif 1 : Assurer un dynamisme démographique aux pôles d'appui et reconnaître leurs diversités

Les pôles d'appui jouent un rôle inégal dans l'arrivée de nouveaux habitants et dans l'équilibre des dynamiques résidentielles. Pour atteindre l'objectif de croissance fixé par le SCoT, le solde migratoire doit croître significativement dans l'ensemble de ces communes. Le PLUi-H vise à favoriser le renouvellement démographique sur les pôles d'appui :

→ **En répartissant l'enveloppe de logements à construire en fonction du poids démographique des communes et du niveau de services proposés à la population** (transports, commerces, emplois, équipements).

→ **En orientant la production des nouveaux logements en faveur des résidences principales** dans les communes littorales, par la concentration des nouvelles constructions dans les bourgs.

→ **En adaptant la programmation de l'offre en logements** en faveur de l'habitat individuel groupé, de l'habitat intermédiaire, du logement collectif et plus globalement des petits logements et des logements de taille intermédiaire.

Objectif 2 : Adapter les équipements aux besoins (crèche, école, installation sportive, équipement de loisirs et culturel, salle associative, station d'épuration ...)

Pour atteindre une qualité de vie répondant aux besoins de tous, il est important de maintenir un maillage d'équipements et de services à l'échelle des territoires vécus. La politique d'aménagement de la CLCL vise à enrichir la diversité des pratiques et des services offerts et à en favoriser l'accès au plus grand nombre :

→ **En recherchant le développement d'une offre d'équipements/services complémentaire** à l'offre présente sur le pôle Lesneven/Le Folgoët et répondant aux attentes des habitants des pôles d'appuis et des communes situées à proximité.

→ **En autorisant l'implantation de maisons de santé** dans les agglomérations des pôles d'appui dans une logique d'équilibre territorial.

→ **En permettant l'évolution et la création dans les communes** dites pôles touristiques des équipements liés à l'hébergement touristique, à l'animation touristique et aux loisirs

(Guissény, Kerlouan, Plouneour-Brignogan-Plages).

Objectif 3 : Conforter les agglomérations des pôles d'appui et affirmer le besoin d'une centralité à Ploudaniel

Le Pays de Lesneven bénéficie d'un maillage commercial de qualité grâce aux pôles d'appui. Le commerce recensé dans ces communes est un service indispensable du quotidien pour les habitants et représente un facteur de qualité résidentielle. Le maintien ou le développement de cette offre est toutefois fragile. L'ambition du PLUi-H est d'assurer l'animation de ces centres-bourgs :

- **En interdisant le changement de destination** sur certains linéaires commerciaux sur une durée limitée.
- **En recherchant la concentration des commerces et des services** grâce à la définition d'un périmètre de centralité, où s'implanteront préférentiellement les commerces.
- **En accentuant le caractère urbain des pôles d'appui**, avec un objectif de 30 % de la production de logements en renouvellement urbain, et un minimum à atteindre de 25 %.
- **En travaillant sur la qualité des espaces publics.**

Objectif 4 : Favoriser la connexion des pôles d'appui avec les polarités environnantes

L'aire urbaine est marquée par l'importance de l'usage de la voiture individuelle correspondant à un mode d'urbanisation diffus. La hausse du coût du carburant associée à la préoccupation de plus en plus prégnante de l'environnement obligent à réfléchir à un rééquilibrage entre les différents modes de déplacements. Il s'agit de réduire l'autosolisme et plus largement de faciliter les modes de déplacement alternatifs à l'automobile :

- **En optimisant les transports collectifs** (fréquences, horaires, ligne de rabattement, ...), principalement pour assurer les liaisons entre les communes littorales et les principaux pôles d'emploi environnants.
- **En incitant au covoiturage** par l'amélioration de l'accès aux aires de covoiturage existantes et en envisageant des emplacements pour l'extension des aires de covoiturage existantes, pour la création de nouvelles aires ou pour la reconnaissance d'aires « non officielles, notamment au nord de l'intercommunalité.
- **En réfléchissant à l'aménagement de pistes cyclables utilitaires²** vers Lesneven.
- **En maintenant et si besoin en créant des liaisons douces dans les bourgs.**

² Piste cyclable complémentaire de la pratique de loisir utile pour aller au travail, à l'école, faire des achats ou accéder à des équipements et services de proximité...

Orientation 6. Maintenir une capacité d'accueil dans les communes « satellites »

Les communes « satellites » constituent l'échelon de proximité de base. Il s'agit de Goulven, Kernouës, Lanarvily, Saint-Frégant, Saint-Méen et Trégarantec.

Ces communes sont particulièrement sensibles à la baisse de la vitalité des centres-bourgs. Cette tendance s'inscrit dans un contexte global d'évolution des manières d'habiter et des modes de vie. Plusieurs signes alertent sur les années à venir.

La redynamisation de ces centres est un enjeu majeur et difficile qui vise à améliorer l'image et l'attractivité de ces communes. Il s'agit aussi d'adapter leur évolution aux actuels enjeux environnementaux et sociaux.

Objectif 1 : Assurer un développement démographique maîtrisé dans les communes « satellites »

Les communes « satellites » bénéficient de la proximité des services du pôle structurant et des pôles d'appui. Leur développement doit permettre de maintenir une croissance démographique positive :

- **En permettant l'accueil de nouveaux habitants.**
- **En accompagnant l'effort de revitalisation des bourgs**, soit par un soutien financier, soit par un soutien humain de l'intercommunalité. Une priorité sera donnée aux communes sans possibilité d'extension urbaine.

Objectif 2 : Adapter les équipements aux besoins (crèche, école, installation sportive, équipement

de loisirs et culturel, salle associative, station d'épuration ...)

A l'instar de l'objectif affiché pour les pôles d'appui, les communes « satellites » ont un rôle à jouer dans le maillage d'équipements et de services à l'échelle des territoires vécus. La politique d'aménagement de la CLCL vise à enrichir la diversité des pratiques et des services offerts et à en favoriser l'accès au plus grand nombre :

- **En recherchant la mutualisation des équipements** et leur polyvalence.

Objectif 3 : Maintenir une offre commerciale lorsqu'elle existe

Les commerces des communes « satellites » souffrent encore plus de l'isolement qu'ailleurs. L'offre est souvent réduite, voire inexistante, et le départ d'un commerçant peut remettre en cause toute la dynamique. L'ambition du PLUi-H est d'assurer autant que possible l'animation de l'ensemble des bourgs :

- **En pointant certains commerces** qui ne pourront pas changer de destination, sur une durée limitée.

Objectif 4 : Améliorer l'accès aux services pour les habitants des communes « satellites »

L'organisation territoriale est favorable à la multiplication des échanges entre les communes. Les communes « satellites » sont en effet toutes situées à proximité du pôle urbain. La CLCL entend valoriser cette organisation :

- **En développant un réseau de liaisons douces « utilitaires »** entre les communes, notamment par la création de pistes cyclables sécurisées entre les communes « satellites »

et les équipements et services du pôle structurant et les principales zones d'emploi.

- **En améliorer le service de transport à la demande** pour mieux répondre aux besoins en mobilités.

Objectif 5 : Valoriser le cadre de vie « rural » de ces communes

Dans les communes « satellites », la porosité avec le milieu agricole et les espaces naturels définit un environnement particulier. L'intérêt pour le rural est lié à la qualité de cet environnement et du cadre de vie qui en découle. La qualité du cadre de vie est susceptible d'influencer le choix de localisation résidentielle. La collectivité souhaite valoriser les spécificités des communes « satellites » :

- **En conservant des espaces de respiration** que ce soit à travers les espaces naturels traversant ces communes ou autres éléments paysagers.
- **En confortant l'aspect « rural » de leur agglomération**, à travers des aménagements urbains de qualité.
- **Par une offre de logement adapté au contexte**, en développant une programmation de logements diversifiée (typologies, tailles et statuts) qui tient compte des besoins et de l'offre existante.
- **Par la valorisation des paysages ruraux** et notamment la porosité avec le milieu agricole, la valorisation des espaces naturels en milieu urbain, la protection des vues sur le grand paysage, la prise en compte du gabarit et de l'intégration paysagère du bâti.

Orientation 7. Avoir une plus grande maîtrise des opérations pour conforter la qualité du cadre de vie

L'attractivité résidentielle doit s'inscrire dans des logiques de maintien de la qualité du cadre de vie et de gestion économe de l'espace, enjeux forts portés à l'échelle du Pays de Brest.

Pour se donner les moyens d'atteindre cet objectif, et donc de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, de valoriser le bâti existant et de renforcer les agglomérations, une partie du développement résidentiel sera réalisé au sein des enveloppes urbaines existantes, soit par la mobilisation et l'amélioration du parc de logements existants (sortie de vacance, amélioration du parc ancien...), soit par la reconversion du tissu existant (réhabilitation ou modification de la destination de bâtiments existants), soit par densification (division parcellaire, urbanisation de dents creuses...).

La seule mobilisation du parc ancien et les efforts de renouvellement urbain ne pouvant pas répondre et satisfaire aux ambitions de développement résidentiel, la CLCL entend travailler sur la maîtrise des extensions urbaines en les inscrivant en appui des agglomérations en priorité, en phasant leur opérationnalité dans le temps, et en fixant un cadre d'aménagement avec des objectifs renforcés de densité.

Objectif 1 : Maîtriser les qualités des espaces urbains

Le cadre de vie est un levier de l'attractivité résidentielle qu'il convient de renforcer. Le respect du paysage urbain, la bonne insertion de formes urbaines, ainsi que la qualité architecturale des projets et des espaces publics

sont les garants de l'acceptation par tous d'une intensité urbaine nécessaire à une gestion plus économe du foncier. La collectivité souhaite s'engager dans cette voie :

- **En améliorant la qualité des entrées et des traversées de bourgs ou de ville** : préservation de fenêtres visuelles ou cônes de vues, travail sur l'unité et la cohérence architecturale, travail sur l'intégration des nouvelles constructions...
- **En promouvant une urbanisation qui respecte les silhouettes** des bourgs et les franges urbaines en s'appuyant notamment sur les éléments naturels.
- **En recherchant des organisations urbaines qualitatives**, notamment à travers une réflexion sur la circulation, sur les formes urbaines, et sur les éléments paysagers et à valeur écologique à conserver qui se déclinent dans le cadre des OAP.
- **En engageant une politique de l'habitat volontariste en matière de développement durable et d'éco-conception des logements** : le POA déterminera des objectifs de construction de logements performants et visera la création d'un réseau d'opération exemplaire.

Objectif 2 : Limiter la consommation des espaces pour préserver au maximum les paysages agricoles et naturels.

Au même titre que l'eau, le littoral ou l'air, le sol est une ressource qu'il convient de préserver, d'autant plus que cette ressource est non renouvelable. L'objectif est de réduire significativement l'empreinte de l'urbanisation nouvelle sur la consommation d'espaces agricoles,

naturels et forestiers. Dans ce cadre, la collectivité intègre les objectifs suivants :

- **En limitant la consommation d'espace à une enveloppe maximale de 135 hectares pour la période d'application du PLUiH fixée à 20 ans** (pour l'habitat, l'économie, les équipements, les infrastructures...).
- **En concrétisant la recherche d'une plus grande sobriété foncière de l'habitat.**
- **En recherchant une densité égale** ou supérieure à 25 logements par hectare dans le pôle structurant et 20 logements par hectare dans les pôles d'appui.
- **En respectant les densités brutes recommandées par le SCoT dans le cadre des extensions urbaines** : 18 logements par hectare en moyenne à l'échelle de l'EPCI, avec un seuil minimum de 15 logements par hectare en moyenne à l'échelle communale. Ces densités seront définies en fonction du niveau hiérarchique dans l'armature urbaine.

Objectif 3 : Développer une stratégie foncière et inciter à la revitalisation des centres et des bourgs

Le renforcement des centres-bourgs et des centres-villes est un défi transversal du projet d'aménagement. Il s'inscrit dans une logique de préservation du commerce et des équipements de proximité, de facilitation des déplacements par les modes actifs et d'optimisation des coûts de gestion des réseaux publics. La collectivité ambitionne d'orienter son action vers les centres :

- **En poursuivant la politique de veille et de portage foncier.**

- En ciblant ***l'intervention de la CLCL sur des sites stratégiques*** situés dans les enveloppes urbaines.

Objectif 4 : Maîtriser les extensions urbaines dans le temps

Les extensions urbaines doivent s'envisager en continuité du tissu urbain, proche des centralités bien équipées. Elles ne doivent pas être en contradiction avec l'objectif de revitalisation des centres et des bourgs. La collectivité souhaite s'engager en ce sens :

- **En programmant à court et long terme les projets résidentiels** situés en extension du tissu urbain en fonction des disponibilités en densification et en renouvellement urbain.

Orientation 8. Mieux répondre aux attentes des habitants

La CLCL porte l'ambition de conforter son attractivité en développant des stratégies différenciées et adaptées aux besoins des différents types de ménages. Il s'agit de faciliter leurs parcours résidentiels et répondre aux évolutions des modes de vie, notamment des attentes en matière de qualité et de confort des espaces résidentiels.

La CLCL connaît une tendance importante de vieillissement de sa population. Les demandes en logement adaptés sont de plus en plus fortes et principalement orientées sur les centres-bourgs et les centres-villes.

Le territoire offre globalement des réponses adaptées à la majorité des ménages. Le marché de l'habitat permet relativement facilement d'accéder à la propriété ou de trouver un logement locatif dans le parc privé ou le parc social. Il est important que ces conditions puissent perdurer. La CLCL entend mener une politique locale de l'habitat qui apporte des réponses là où les marchés sont les moins pourvoyeurs.

Objectif 1 : Poursuivre les actions menées pour répondre aux besoins des personnes vieillissantes et/ou handicapées

Le vieillissement accéléré de la population génère un besoin croissant de logements adaptés au vieillissement et à la perte d'autonomie. Il convient donc d'engager une politique visant à adapter l'habitat :

→ **En veillant à prendre en compte les besoins des publics spécifiques**, notamment via l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

→ **En priorisant la localisation de cette offre** dans le pôle structurant et les pôles d'appui.

→ **En militant pour le développement des capacités en établissements spécialisés**. La marge de manœuvre est étroite pour les élus communautaires, mais ils entendent toutefois « militer » pour le développement de solutions auprès des instances départementales dédiées.

Objectif 2 : Améliorer la réponse aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans un logement ou un hébergement

Du fait des activités agricoles et touristiques, le territoire a recours à des travailleurs saisonniers. Par ailleurs, si la CLCL a satisfait aux objectifs de création de places d'accueil permanent du précédent schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, plusieurs familles sont en cours de sédentarisation sur la commune de Lesneven. Ces problématiques particulières doivent être prises en considération :

→ En expertisant les besoins de logements ou d'hébergement à destination des saisonniers.

→ En identifiant les besoins en logements des gens du voyage.

Objectif 3 : Assurer la remise sur le marché de logements vacants privés et améliorer le confort du parc privé

L'essentiel du parc de logements est déjà construit, ce qui en fait l'un des enjeux majeurs de la politique d'habitat. L'attractivité du territoire repose sur sa capacité à mobiliser et à valoriser ce parc. Datant majoritairement d'avant 1980, c'est-à-dire antérieurement aux premières réglementations thermiques, ce parc nécessite a priori des travaux d'amélioration au regard

notamment de la performance énergétique. La CLCL souhaite poursuivre et accentuer les actions menées :

- **En maintenant les efforts engagés qui visent au réinvestissement d'une partie des logements vacants**, notamment à Lesneven.
- **En encourageant les travaux de rénovation à des fins énergétiques**, d'accessibilité mais aussi liés aux modes d'habiter d'aujourd'hui (luminosité et confort, réaménagement des volumes, remise aux normes...).
- **En apportant des réponses personnalisées** de lutte contre l'habitat indigne et les logements insalubres.

Objectif 4 : Améliorer les conditions d'accession des jeunes ménages dans l'ancien

Compte-tenu des prix pratiqués dans l'ancien, le marché immobilier de la CLCL offre des possibilités d'accession relativement ouvertes pour les ménages à revenus modestes. Toutefois, en réalisant leur projet, certains ménages peuvent se trouver confrontés à certaines difficultés (frais de rénovation, charges énergétiques). La collectivité s'engage à limiter les risques :

- **En mettant en place un dispositif visant à sécuriser l'accession des jeunes ménages** à revenus modestes dans le parc ancien.

Objectif 5 : Assurer une production suffisante de logements locatifs sociaux

Soucieuse des équilibres sociaux et attentive à la réponse apportée aux ménages précaires qui rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans le parc privé, la collectivité marque sa volonté de poursuivre sa politique en faveur du logement locatif social. Le renforcement du parc social se justifie aussi par la volonté de la

collectivité de limiter la part des résidences secondaires dans les communes littorales. La collectivité souhaite développer ce type d'offre :

- **En atteignant une part de 10 % de logements locatifs sociaux** dans le parc de résidences principales du pôle structurant.
- **En développant le parc de logements locatifs sociaux à Ploudaniel et Plouider** avec respectivement un objectif de 5 % et de 3 % à échéance du PLUi-H.
- **En maintenant le taux actuel de logements locatifs sociaux dans les communes de Guissény, Kerlouan, Kernilis et Plounéour-Brignogan-Plages.**

Objectif 6 : Adapter la production de logements locatifs sociaux aux nouveaux besoins

Pour des raisons inhérentes aux modalités de financement du logement social, la majorité de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux est financée en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) correspondent aux HLM traditionnelles. Or, près de 70 % des personnes faisant une demande pour un logement locatif social ont des ressources qui supposeraient l'obtention d'un logement locatif social à bas niveau de loyer (PLAI). A l'instar du parc privé, il est nécessaire d'adapter le parc de logements locatifs sociaux :

- **En soutenant la production de logements locatifs publics** adaptés au vieillissement et au handicap portée par les organismes HLM.
- **En incitant au développement de l'offre de logement locatif social** à bas niveau de loyer (PLAI).

Objectif 7 : Améliorer la qualité du parc HLM existant

Le parc locatif plus ancien (avant 1980 en particulier) offre des loyers particulièrement adaptés aux capacités financières des ménages demandeurs d'un logement social. Les organismes HLM sont engagés dans un processus de remise à niveau de ce parc qui intègre en particulier des travaux d'amélioration thermique. La collectivité souhaite faciliter cette démarche :

→ ***En offrant les conditions favorables à la remise à niveau du plus grand nombre de logements***, notamment dans leur amélioration thermique, et à la maîtrise des coûts pour le locataire (maintien de la charge locative).

Objectif 8 : Développer le parc privé à vocation sociale

Ce type de parc existe sur la CLCL. S'il nécessite parfois des travaux, il est souvent bien localisé. Il peut contribuer à la montée en gamme du parc de logements, via l'amélioration lourde ou légère, et la lutte contre la vacance. C'est avec cet objectif que la collectivité s'engage :

→ ***En soutenant le développement du parc locatif privé à loyer conventionné*** qui complète l'offre des bailleurs HLM.

Orientation 9. Assurer l'animation de la politique de l'habitat

Pour garantir la mise en œuvre et le suivi de son Programme Local de l'Habitat (PLH), favoriser le partage d'expériences et de connaissances et construire une vision commune des problématiques liées à l'habitat, la collectivité a créé une instance politique et technique (la conférence annuelle de l'habitat), instauré des outils d'observation et de suivi (observatoire de l'habitat, bilans annuels et triennaux) et renforcé l'ingénierie locale. La collectivité entend pérenniser ces dispositifs et les moyens de suivi et d'animation.

Objectif 1 : Améliorer l'information à destination des ménages

La collectivité entend jouer son rôle dans l'accueil, l'information et l'orientation des personnes à la recherche d'une information relative à l'habitat (qu'elle soit d'ordre technique, juridique, financière, architecturale ou concernant les règles d'urbanisme). La CLCL souhaite poursuivre sa contribution à la diffusion et à la mise en œuvre des politiques de l'habitat qu'elles soient nationales ou locales :

- **En renforçant les dispositifs d'information et de sensibilisation** de la population aux évolutions des modes d'habiter et d'habitat.
- **En guidant les ménages dans les projets innovants** de type conception bioclimatique, emploi des énergies renouvelables, constructions passives.

Objectif 2 : Renouveler la gouvernance du logement social

La réussite du volet habitat du PLUi-H repose sur un réseau de partenaires impliqués, voire responsables de la mise en œuvre de certaines actions. La collectivité souhaite s'engager en ce sens :

- **En définissant un cadre de discussion et d'engagement** avec les communes et les organismes HLM.
- **En améliorant la réponse aux besoins des ménages prioritaires** en intégrant la future commission d'orientation du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation du Finistère (SIAO) à l'échelle du Pays de Brest.
- En mettant en place **une instance de gestion des situations complexes** d'accès au logement.



3. LE CADRE DE VIE



VISER UN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE VERTUEUX ET DURABLE

Orientation 10. Protéger la trame verte et bleue

La présence d'un réseau hydrographique dense, de zones Natura 2000, de ZNIEFF de type I et II, de zones humides... traduit l'existence de forts enjeux environnementaux sur le territoire. Ces ensembles paysagers, supports d'une biodiversité riche, participent à la qualité de vie du territoire et à son intérêt touristique.

Les enjeux environnementaux se concentrent principalement le long du littoral et des vallées du Quillimadec, de l'Aber Wrac'h et de la Flèche. A l'intérieur des terres, il y a très peu de réservoirs d'intérêt hormis celui des landes de Lann Gazel.

La trame verte et bleue s'inscrit dans un contexte régional. A une échelle élargie, le réseau des fonctionnalités écologiques de la CLCL assure une liaison entre le littoral et l'intérieur des terres. Malgré une bonne connexion au sein des vallées, le niveau de connexion des milieux naturels est

globalement faible sur la CLCL, du fait notamment de l'extension des espaces urbains et de la présence d'axes de communication fracturant.

Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques présentent des enjeux de préservation et de restauration écologiques.

Objectif 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels les espèces peuvent accomplir tout ou partie de leur cycle de vie. Ces espaces sont relativement rares sur l'intercommunalité, ce qui leur confère une valeur particulière. Hormis le site de Langazel à Ploudaniel, les sites inventoriés sont tous localisés sur la façade maritime du territoire. Il s'agira d'éviter toute dégradation de ces espaces :

→ **En protégeant les milieux à fort potentiel écologique** et de biodiversité de la pression de

l'urbanisation, notamment les espaces remarquables et caractéristiques du littoral.

- **En préservant les bois et les bosquets inventoriés** qui sont des relais pour la biodiversité, ainsi que certains alignements d'arbres pour leur intérêt patrimonial et leur rôle pour la faune.

Objectif 2 : Protéger et restaurer les corridors écologiques

Les corridors écologiques permettent le déplacement des espèces entre réservoirs de biodiversité. Ils correspondent soit à des milieux naturels favorables aux connexions écologiques, soit à des espaces de moindre pollution lumineuse appelés corridors « noirs ». Le PLUi-H vise à garantir la fonctionnalité des corridors et rétablir les connexions écologiques :

- **En protégeant l'armature de la trame verte et bleue** formée par les vallées du Quillimadec, de l'Aber Wrac'h et de la Flèche.
- **En poursuivant les actions de reconquête du maillage bocager**, prioritairement dans les secteurs où les connexions écologiques sont jugées non fonctionnelles.
- **En protégeant les cours d'eau**, en compatibilité avec les enjeux d'un développement agricole durable. **Les zones humides feront l'objet d'une protection spécifique.**
- **En maintenant les corridors noirs** qui facilitent les migrations, la prédation et la reproduction des espèces animales. Le PLUi-H identifiera à ce titre des espaces de moindre pollution lumineuse, où l'alternance naturelle du jour et de la nuit est moins impactée par la présence de la lumière artificielle.

Objectif 3 : Promouvoir la nature en ville

Le développement des communes s'est globalement fait dans le respect des espaces de nature en ville. Quasiment toutes les communes rurales sont concernées par des coulées vertes intégrées dans le tissu urbain. Ces espaces permettent des respirations dans les bourgs, créant des ouvertures visuelles sur les structures paysagères alentours, et rendant le végétal présent en milieu urbain. Dans un contexte d'intensification urbaine, il importe de pérenniser et le cas échéant reconstituer cette armature :

- **En favorisant la présence d'une nature « ordinaire »** au sein des espaces urbanisés, qui prolongeront autant que possible les continuités écologiques au sein des espaces urbanisés.
- **En assurant une place au développement de l'agriculture urbaine** avec par exemple des jardins familiaux, un verger-école ...
- **En affirmant la vocation agricole des franges urbaines** et en accompagnant le renouveau de l'agriculture périurbaine et le réinvestissement des friches agricoles.

Orientation 11. Gérer les risques et les ressources

Pour assurer le développement de la CLCL de manière durable, il est indispensable de protéger ses ressources naturelles que sont l'eau et le bocage. Le développement doit être pensé en minimisant l'impact des activités humaines sur l'environnement, en rationalisant la consommation des ressources naturelles et en accordant une vigilance aux risques présents sur le territoire.

Des risques naturels sont identifiés sur tout le territoire (météorologique, sismique) tandis que d'autres sont plus localisés (inondation, mouvement de terrain). Certains espaces littoraux sont vulnérables aux risques d'inondations par submersion marine. La vulnérabilité du territoire aux effets du changement climatique est liée à trois principaux phénomènes : l'érosion côtière ; les inondations par ruissellement et coulées de boue ; l'élévation du niveau de la mer (submersion permanente).

Globalement, la qualité des masses d'eau est moyenne sur le territoire et des enjeux particuliers liés aux algues vertes sont identifiés. Le territoire de la CLCL est relativement peu boisé, hormis le long de quelques cours d'eau. Les linéaires bocagers constituent pour leur part un élément majeur des paysages agraires et un support important pour la trame écologique.

Objectif 1 : Protéger les personnes et les biens face aux risques

La CLCL accorde une vigilance aux risques présents sur le territoire et s'engage à prévenir les risques liés au changement climatique :

→ **En limitant les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus** ou prévisibles

selon le principe de précaution. A ce titre, le PLUi-H traduira la stratégie de la CLCL en matière de gestion intégrée du trait de côte et de la submersion marine.

- **En engageant une démarche de gestion des eaux pluviales** à l'échelle intercommunale : contrôle du ruissellement pluvial urbain futur, limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion alternative des eaux pluviales...
- **En assurant le maintien, la réhabilitation et l'entretien** des équipements d'accès ou de protection à la mer (cale, digue...).
- **En autorisant la création d'ouvrage de protection sur le littoral ou en zone rétro littorale.**

Objectif 2 : Protéger la ressource en eau et limiter les sources de pollution

La qualité des eaux est un enjeu écologique, sanitaire et économique majeur. Si le territoire est globalement bien pourvu en quantité d'eau, la pollution des eaux littorales par les algues vertes demeure une réalité. Afin de permettre l'accueil de populations et d'activités, il est nécessaire de sécuriser durablement l'alimentation en eau potable sur le territoire. Pour cela, il est indispensable de préserver les ressources locales et de respecter le bon état des milieux :

- **En optimisant le fonctionnement des systèmes d'assainissement individuels et collectifs** et en adaptant la capacité et la qualité des réseaux de traitement.
- **En garantissant la protection et l'alimentation** de la ressource en eau potable.
- **En intégrant** dans la conception des opérations d'urbanisme et les bâtiments de plus de 5 000 m² de surface de plancher **la**

récupération et le stockage des eaux pluviales.

renforcement ou l'aménagement de nouveaux sites pour assurer un maillage équilibré du territoire et répondre aux besoins des habitants ou aux évolutions réglementaires.

Objectif 3 : Sensibiliser et accompagner les acteurs du bocage

Les milieux bocagers, en plus de jouer un rôle clef dans la connexion des ensembles naturels, rendent de nombreux services (lutte contre l'érosion, brise-vent, etc.). La CLCL souhaite accompagner et valoriser les actions menées sur le territoire, notamment à travers le programme Breizh Bocage :

- ***En poursuivant le soutien à la dynamique de plantations et d'entretien des haies*** auprès de la profession agricole et des habitants.
- ***En permettant l'évolution du bocage***, tout en ayant un droit de regard en cas de destruction de haie ou de talus.
- ***En mettant en place des commissions communales*** (notamment composées d'un représentant du monde agricole) qui assureront le suivi des évolutions et le relai de la stratégie bocagère à une échelle appropriée.

Objectif 4 : Poursuivre et améliorer les politiques de gestion des déchets

L'intercommunalité s'engage dans la restriction du stockage des déchets aux seuls déchets ultimes, notamment en encourageant la valorisation par le recyclage ou la production d'énergie. Elle privilégie une filière courte de traitement des déchets verts sur le territoire (apports volontaires, compostage individuel, etc.). La collectivité entend poursuivre les actions entreprises visant une gestion adaptée des déchets :

- ***En permettant le maintien des équipements nécessaires à leur traitement, voire leur***

Orientation 12. Assurer la qualité des paysages construits

Le patrimoine culturel et architectural, les paysages, la frange littorale font de la CLCL un territoire au cadre de vie privilégié.

La variété des paysages ruraux et littoraux contribue à forger l'identité du territoire : les espaces littoraux remarquables, les milieux aquatiques associés aux cours d'eau (prairies humides, tourbières...), les paysages ruraux bocagers (haies, bosquets, prairies et vergers). De nombreux éléments paysagers participent à l'identité du territoire (vues sur le grand paysage, coupures d'urbanisation, les motifs de l'arbre et du bocage...) mais l'urbanisation récente tend à modifier les abords des villes et des villages et à banaliser le paysage.

En matière de patrimoine bâti, le territoire compte un patrimoine architectural et bâti riche et diversifié.

La CLCL entend protéger la richesse et la diversité de son patrimoine, de ses paysages et de ses ressources.

Objectif 1 : Maintenir la qualité et la diversité des paysages

En l'espace d'un siècle, le paysage s'est considérablement modifié sous l'influence de l'étalement urbain et de la place croissante faite à la voiture. L'identité rurale et littorale du territoire recule alors qu'elle constitue un bien commun, vecteur d'attractivité mais également de qualité de vie pour les habitants et les touristes. La CLCL entend valoriser l'espace vécu au quotidien :

→ **En mettant en valeur les paysages identitaires** (*chaos granitique, plaine légumière, plateau léonard et l'Aber Wrac'h*).

→ **En améliorant la qualité des entrées et des traversées de bourgs ou de ville** (cf. orientation n°7 – objectif n°1).

→ **En évitant le développement linéaire de l'urbanisation** par la protection des coupures d'urbanisation et des espaces de respiration.

→ **En promouvant une urbanisation qui respecte les silhouettes des bourgs et les franges urbaines** (cf. orientation n°7 – objectif n°1).

→ **En assurant la bonne intégration des bâtiments agricoles** dans le grand paysage.

Objectif 2 : Assurer la qualité des aménagements des zones d'activités

Le traitement paysager et architectural des zones d'activités commerciales et artisanales est souvent médiocre. Leur localisation a un réel impact sur les paysages et les entrées de ville concernées offrent désormais une image identique composée de cubes accompagnés d'un foisonnement de panneaux publicitaires. Il est souhaité apporter un soin particulier à ces espaces :

→ **En assurant une bonne intégration paysagère et une image qualitative des zones d'activités** : traitement du paysage et de la publicité, qualité architecturale du bâti, organisation des espaces verts et du stationnement.

→ **En améliorant la dimension environnementale des aménagements** par la recherche d'une densification des espaces économiques, par l'implantation privilégiée des bâtiments peu consommateurs d'énergie, par la prise en compte de la gestion des eaux pluviales et par le respect de l'environnement naturel existant.

→ **En accompagnement la requalification des zones d'activités existantes qui le nécessitent**, en rendant possible leur densification et en améliorant l'aménagement et l'entretien paysager de ces espaces à travers des projets d'ensembles partagés avec les entreprises déjà présentes.

Objectif 3 : Valoriser le patrimoine bâti

Le Pays de Lesneven recèle de nombreux éléments d'identité architecturale et historique caractéristiques des paysages agricoles et littoraux du Finistère. Dans un objectif de maintien d'un dynamisme dans le milieu rural, La CLCL souhaite poursuivre la mise en valeur de ce patrimoine :

→ **En offrant des possibilités d'évolution du patrimoine bâti** par changement de destination dans le milieu rural.

→ **En valorisant le petit patrimoine bâti** présent sur le territoire (puits, lavoirs, fontaines, fours, etc.).

L'armature territoriale

Pôle structurant

Pôle d'appui

Commune satellite



Les principales orientations spatialisées

Protéger les secteurs de biodiversité majeurs ou ordinaires



Maintenir et restaurer les espaces de perméabilité favorable aux conditions écologiques



Préserver les principaux corridors écologiques



Remettre en bon état le corridor écologique



Ménager des zones de moindre pollution lumineuse



Maintenir la présence d'une nature ordinaire en ville en favorisant la porosité avec l'agriculture et/ou la protection des paysages de jardins



Prolonger autant que possible les continuités écologiques au sein ou aux abords des espaces urbanisés



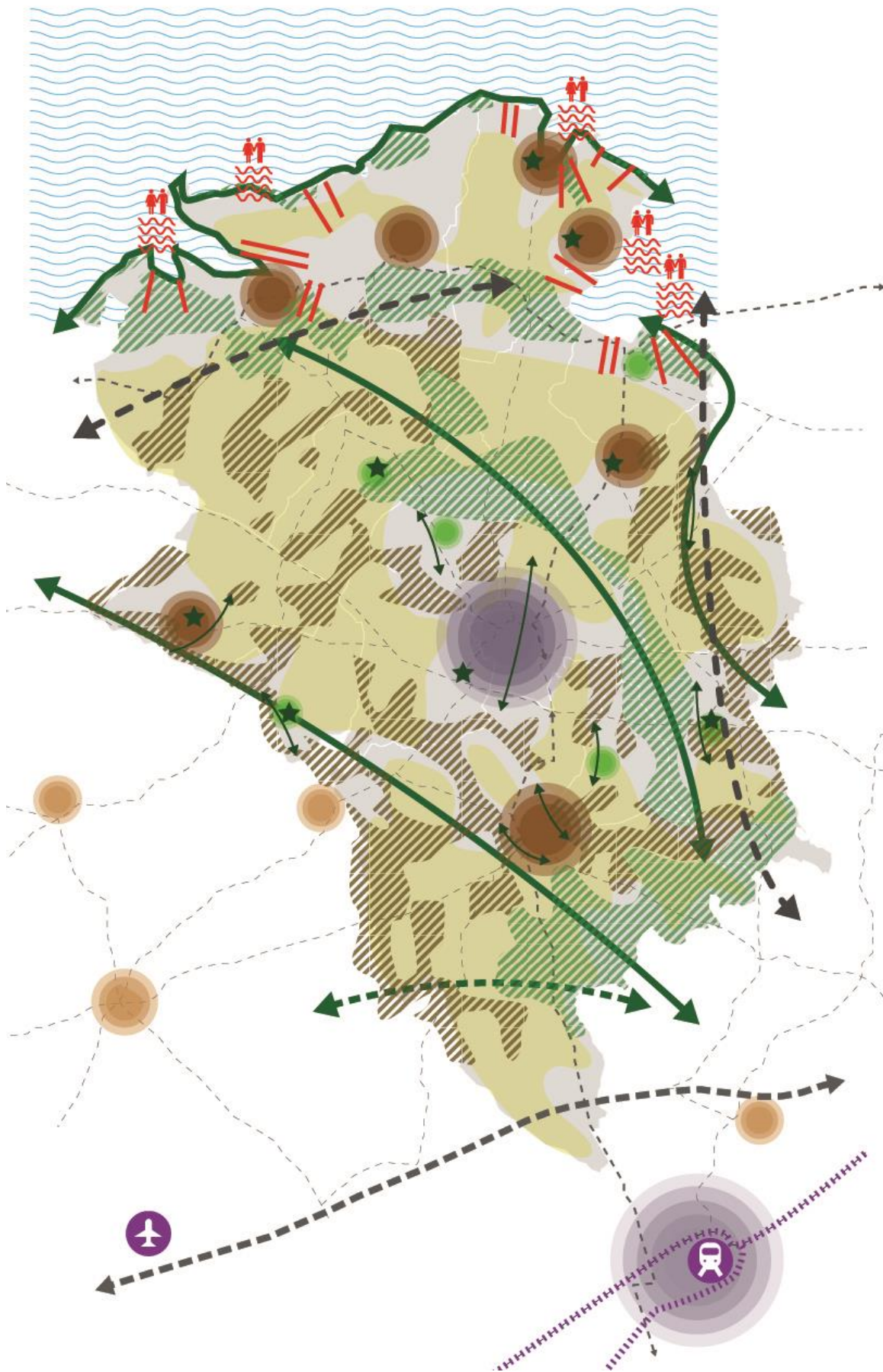
Protéger les coupures d'urbanisation du SCoT



Assurer la protection des personnes et des biens face aux risques de submersion marine



La trame verte bleue et le paysage



ANNEXE

Synthèse de l'étude de densification

L'article 151-5 du Code de l'urbanisme indique que le PADD « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés ».

Le tableau présenté ci-après récapitule, par commune, les conclusions de l'étude de densification et de mutation des espaces bâtis menée dans le cadre du PLUiH.

	Logements à produire sur 20 ans	Densification spontanée des enveloppes urbaines (cf. référentiel foncier)	Site de renouvellement faisant l'objet d'une OAP* (en densification des centralités) et remise sur le marché des logements vacants	Total en renouvellement urbain	Changements de destination comptabilisés	Opérations en cours
Lesneven	1 065	290	191, dont 81 logements vacants remis sur le marché	481	5	126
Le Folgoët	455	61	16	77	10	50
Kernilis	200	26	0	26	10	24
Kernouës	50	18	0	18	2	0
Lanarvily	40	5	0	5	1	0
Ploudaniel	430	35	77, dont 61 logements vacants remis sur le marché	112	15	26
Plouider	220	36	39, dont 30 logements vacants remis sur le marché	75	2	32
Saint-Frégant	60	14	0	14	15	1

Saint-Méen	60	14	3, dont 3 logements vacants remis sur le marché	17	5	4
Trégarantec	40	16	3, dont 3 logements vacants remis sur le marché	19	1	0
Goulven	30	7	0	7	0	0
Guissény	250	76	0	76	10	5
Kerlouan	260	57	28, dont 15 logements vacants remis sur le marché	85	1	0
Plounéour- Brignogan- Plages	250	87	0	87	10	27
		742	357	1 099	87	295

** Les secteurs concernés sont (cf. OAP sectorielles) : Sacré Cœur, Place de l'Europe, Galerie Duchesse Anne et Ilot Jérusalem à Lesneven ; Rue du château d'eau au Folgoët ; Cœur de bourg à Ploudaniel ; Rue de Lesneven et Kerléven Izella à Plouider ; Le bourg sud à Kerlouan*