PLUi-H
Pays de Landivisiau
urbanisme et habitat

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat

Réunions publiques des 22, 23 et 24 octobre 2024
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Commana - mardi 22 octobre 2024 - 20h00 - salle des Fêtes
Lampaul-Guimiliau - mercredi 23 octobre 2024 - 20h00 - salle de la Tannerie
Saint-Vougay - jeudi 24 octobre 2024 - 18h30 - salle Yves Le Nan

Bodilis
Lampaul-Guimiliau
Plougar
Plouzévédé
Commana
Landivisiau
Plougourvest
Saint-Derrien
Guiclan
Loc-Éguiner
Plounéventer
Saint-Sauveur
Guimiliau
Locmélar
Plouvorn
Saint-Servais
Saint-Vougay
Sizun
Trézilidé

à

Pays de Landivisiau
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SOMMAIRE

1. Introduction : contexte et calendrier
2. Rappel des principaux enjeux du diagnostic
3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
4. Échanges et questions

PLUi-H Pays de Landivisiau urbanisme et habitat

Pays de Landivisiau COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

1. INTRODUCTION : CONTEXTE ET CALENDRIER

Quel rôle pour le PLUi-H ?

De quoi s'agit-il ? Quelle finalité ?

Rappel du lancement de la procédure en 2022

Depuis le 1er janvier 2022, la CCPL dispose de la compétence « plan local d'urbanisme, carte communale et document d'urbanisme en tenant lieu. »
À cette date, le territoire est couvert par:

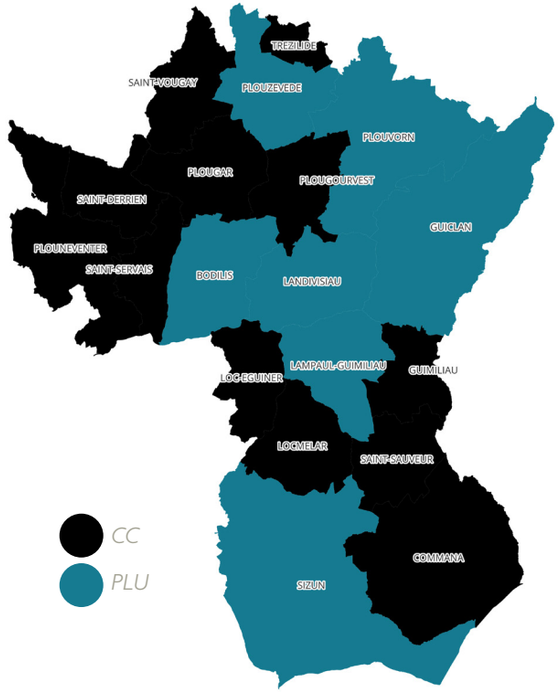
- » 12 cartes communales (CC) ;
- » 7 plans locaux d'urbanisme (PLU).

Ces documents sont pour la plupart anciens et ne sont donc pas en accord avec les principes qui s'imposent à eux.

Vers un document unique à l'échelle intercommunale : le PLUi-H

Le PLUi-H : un document prospectif et stratégique, partagé mais pas uniforme

- » Un **document d'urbanisme stratégique** qui viendra remplacer les PLU et CC aujourd'hui applicables
- » Un document **unique** qui couvre les 19 communes
- » Une détermination des grandes orientations d'aménagement de ce territoire
- » Une dimension **collective** : la somme de projets communaux réunit au travers d'une réflexion commune
- » Un document qui **tient compte des singularités** communales ou sectorielles



Un document réglementaire

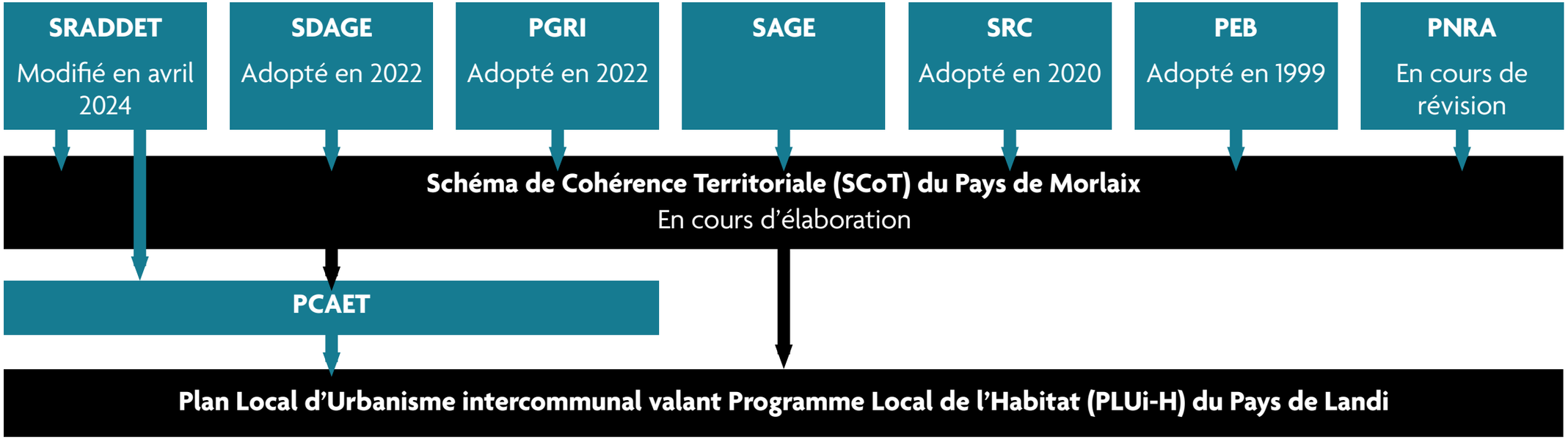
- » Délimitera les espaces urbanisés, à urbaniser, agricoles et naturels ;
- » Fixera les **règles d'utilisation des sols** qui s'imposeront aux différentes demandes d'autorisations d'urbanisme (Permis de Construire, Permis d'Aménager, Déclaration Préalable,...) ;
- » Servira de **référence** pour l'instruction de ces demandes.

Le PLUi-H : un document local qui s'intègre dans un cadre législatif

Articulation du PLUi-H avec les règles supra-intercommunale

Le PLUi-H doit être en accord avec les législations en vigueur (loi ELAN, loi ALUR, loi Climat & Résilience, etc.), et il doit être compatible avec les dispositions adoptées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Morlaix actuellement en cours de révision.

Le SCoT du Pays de Morlaix doit, pour sa part, être en accord avec les dispositions adoptées par des documents de rang supérieur :



SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne
PGRI : Plan de Gestion du Risque Inondation Loire Bretagne
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Haut-Léon, Bas-Léon, Elorn, Aulne)

SRC : Schéma Régional des Carrières
PEB : Plan d'Exposition au Bruit
PNRA : Charte du Parc Naturel Régional d'Armorique
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

Le contenu du PLUi-H

Comment est-il construit ? Quelles sont les pièces qui le composent ?

Connaitre et comprendre le territoire, justifier les choix

Pièces réglementaires opposables aux demandes d'urbanisme

PLUi-H

Pièce 1	Pièce 2	Pièce 3	Pièce 4		Pièce 5	Pièce 6
			Pièce 4.1	Pièce 4.2		
Rapport de présentation	Projet d'Aménagement et de Développement Durables	Programme d'Orientations et d'Actions Habitat	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Annexes

Les intentions et orientations

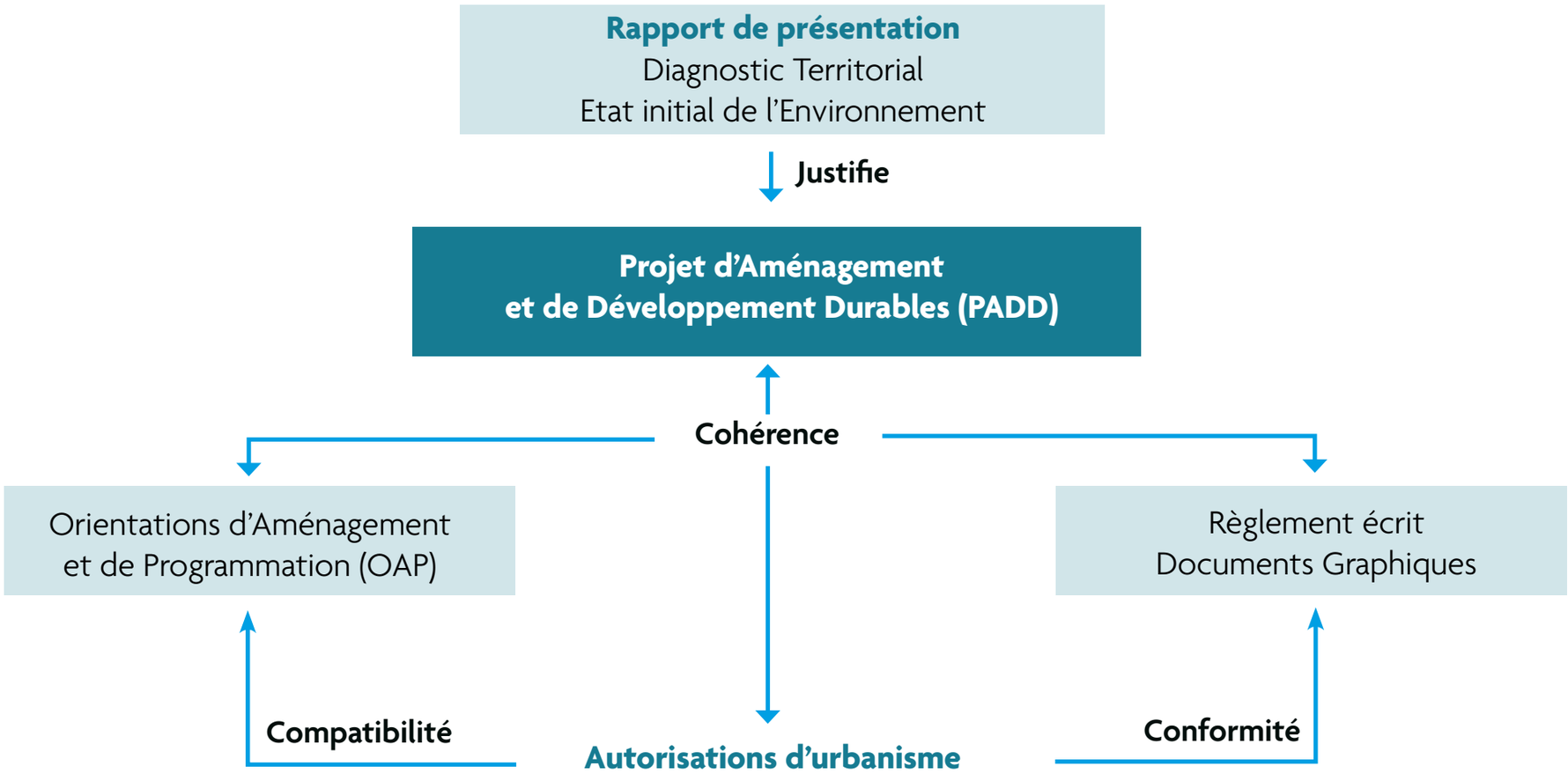
L'outil au service de la politique locale de l'habitat

La traduction du projet

Les autres informations à connaître

Le contenu du PLUi-H

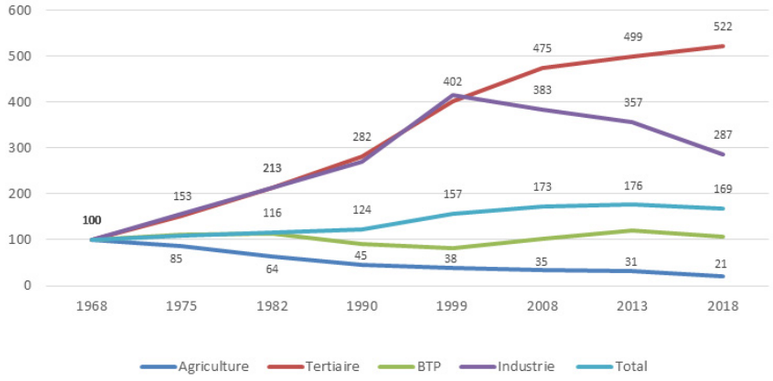
Articulation des pièces constitutives du PLUi-H



La méthodologie d'élaboration du PLUi-H

Première étape : le diagnostic territorial et l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) [présenté en mai 2023]

Evolution de la nature de l'emploi des actifs de 1968 à 2019 au sein de la Communauté de communes du Pays de Landivisiau (indice 100)



L'objectif de ce travail

- » S'appuyer sur le **contexte** intercommunal,
- » Révéler le **socle** naturel et paysager du territoire,
- » Analyser les **dynamiques** démographiques, touristique, économiques, commerciales, agricoles,
- » Recenser les équipements et leurs **capacités** actuelles et futures.

Plusieurs objectifs

- » Définir un projet pertinent en identifiant les **atouts et les faiblesses du territoire**,
- » Réaliser un **état de référence** (investiger, ressentir, synthétiser),
- » Mobiliser les **acteurs** participants (rencontrer, discuter, récolter).

Plusieurs volets

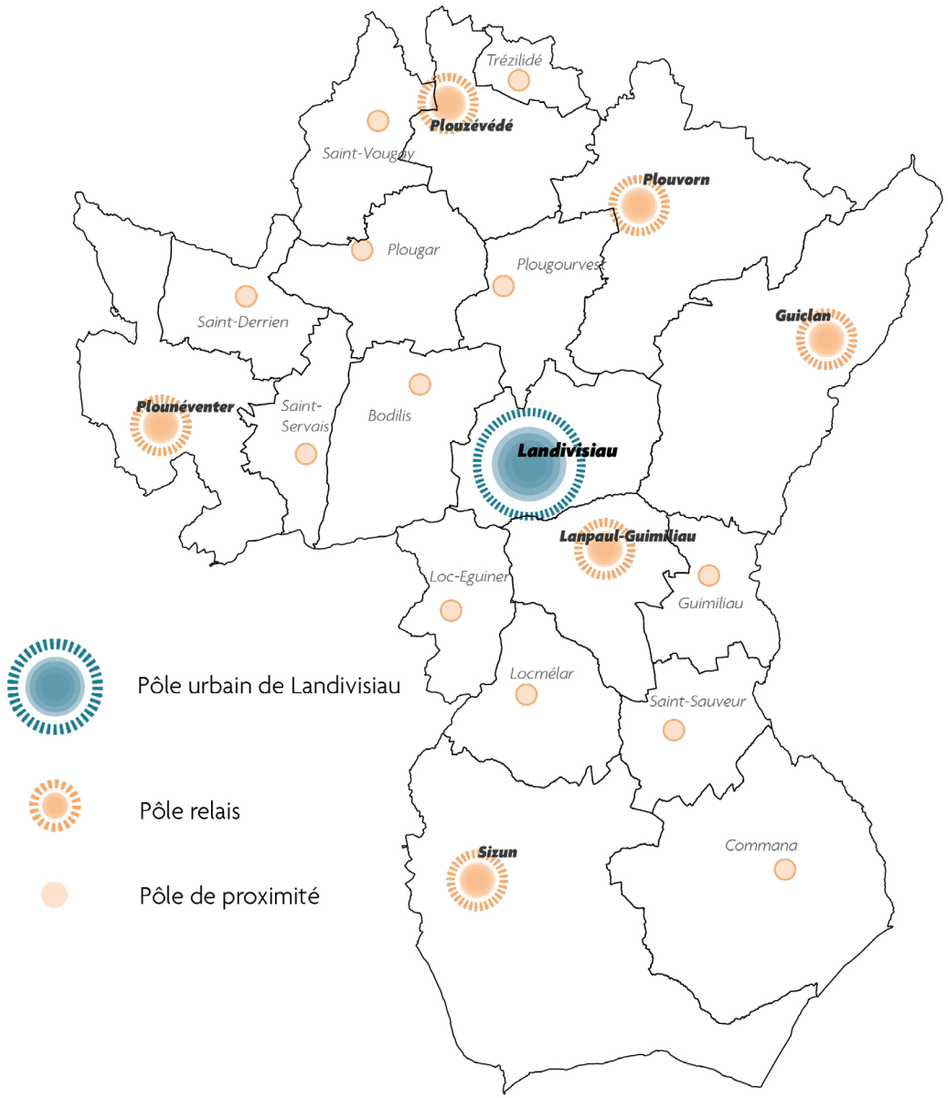
- » Un **diagnostic** socio-démographique et urbain, qui permet de comprendre les données statistiques,
- » Un **état initial de l'environnement**, qui s'intéresse au socle physique (état 0 de l'environnement).

Il permet de comprendre le développement récent pour anticiper les évolutions de demain. Il analyse les besoins du territoire et sa capacité d'accueil actuel, au travers de plusieurs étapes :

- » Calcul des **besoins** en logements pour maintenir la population actuelle
- » Estimation des **besoins en logements et en foncier**
- » Analyse de **l'impact environnemental** des scénarios de développement

La méthodologie d'élaboration du PLUi-H

Deuxième étape : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Une feuille de route détaillée pour l'avenir du territoire, pièce maîtresse du PLUi-H

» Le PADD est construit à partir des enjeux identifiés dans le diagnostic, en lien avec les règles nationales et les documents supra territoriaux et enrichis par les échanges entre élus et personnes publiques associées.

» Il exprime le **projet politique global** de la Communauté de communes,

» Il définit les **choix** en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'économie, de protection de l'environnement…

» Il constitue la référence et le **guide** pour la suite de l'élaboration du PLUi et pour ses modifications ultérieures.

» Il permet de définir une **vision à moyen et long terme du territoire** en dialogue avec les acteurs et habitants du territoire

Temps de **réflexion collective** pour aboutir à des choix partagés par les 19 communes.

Des **orientations partagées** avec la limitation de la consommation d'espaces comme un défi majeur du PLUi-H, la définition d'une armature territoriale

Des orientations plus locales comprises dans un contexte global (spécificités par typologie de commune, encadrement de projet,…)

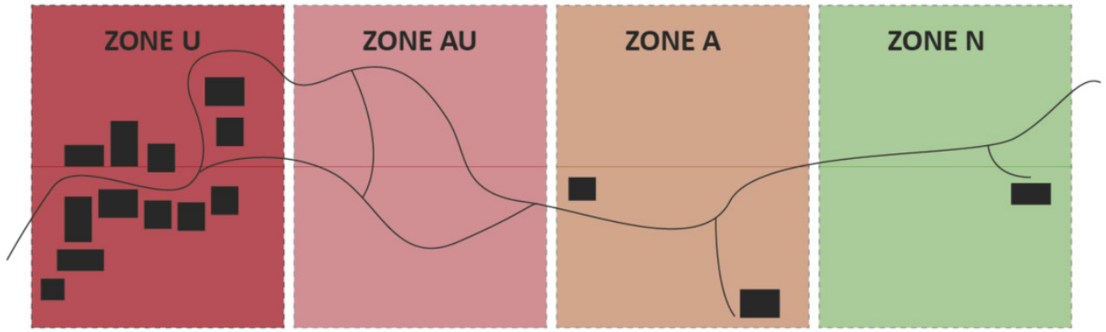
À partir des enjeux identifiés dans le Diagnostic territorial, il va définir un « **projet de territoire** » et des axes de développement pour le territoire.

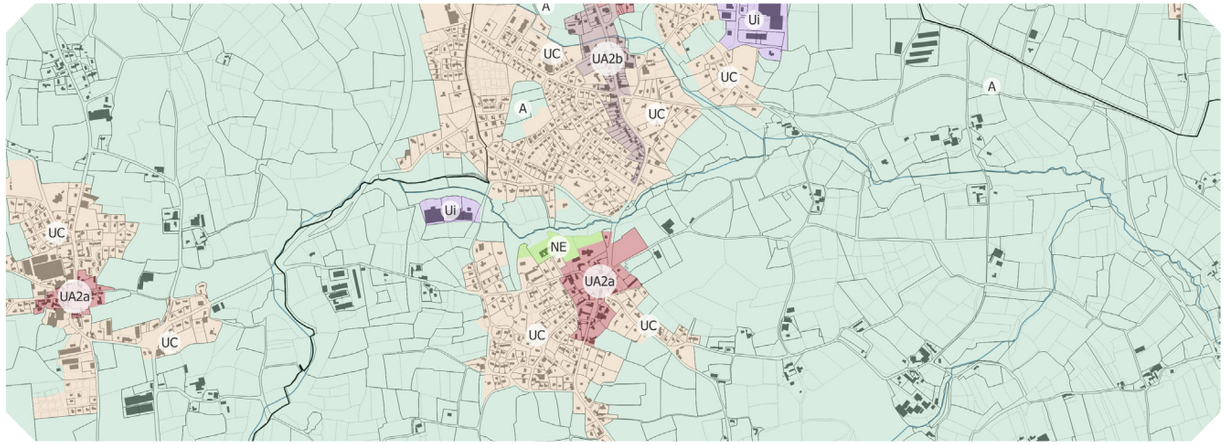
Une feuille de route détaillée pour l'avenir du territoire, pièce maîtresse du PLUi-H

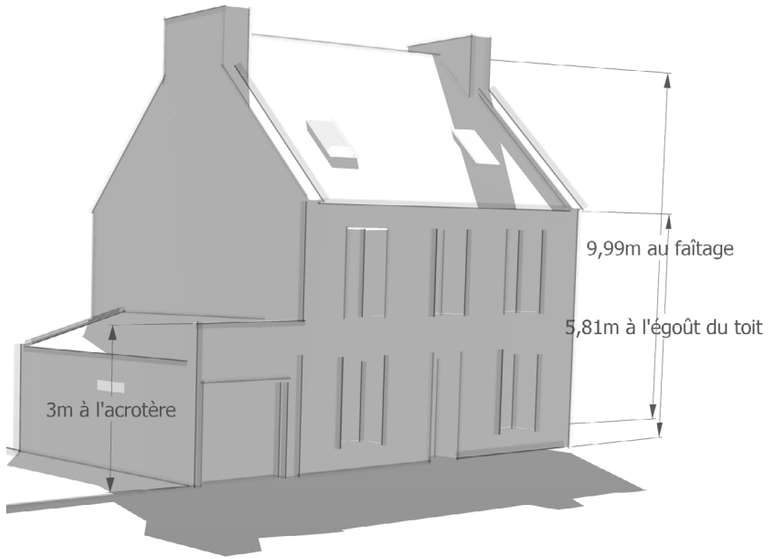
Le **zonage va définir des secteurs** Urbains « U », Agricoles « A », Naturels « N » et des secteurs à urbaniser « AU. » Sur ces différents secteurs s'appliqueront des règles d'urbanisme différentes, qui vont régir les hauteurs, l'implantation par rapport à la voie, etc.

Les permis de construire devront être conformes en tout point à ce règlement pour pouvoir être délivrés.

Cette traduction graphique doit aussi être une traduction réglementaire du PADD.







Calendrier prévisionnel

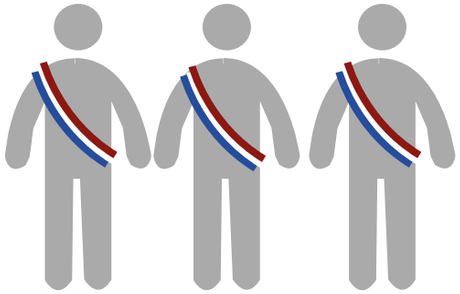
Les grandes étapes de la démarche

Juin 2022	Avril 2023 / automne2024	Automne 2024/ automne 2025	Fin 2025	Automne 2026	Fin 2026
1	2	3	4	5	6
> Diagnostic	> Projet d'Aménagement et de Développement Durables)	> Règlement (graphique et écrit) > Orientations d'Aménagement et de Programmation) > Programme d'orientations et d'actions (Politique de l'Habitat)	> Arrêt du PLUi-H	> Enquête Publique	> Approbation du PLUi-H

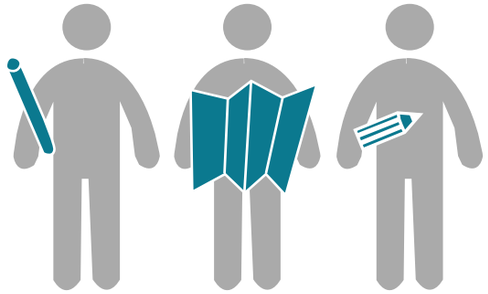
Débat programmé en conseil communautaire le 17 décembre 2024

La réalisation d'un document qui demande l'implication de tous les acteurs du territoire

L'implication des élus et des acteurs locaux

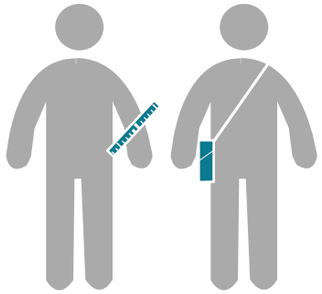


LES ÉLUS ET LE PERSONNEL DES COLLECTIVITÉS



LES SERVICES DE L'ÉTAT ET ORGANISMES DE CONSEILS

DDTM 29, ABF, Chambre d'agriculture, Chambre de l'Industrie et du Commerce, etc.



LES ACTEURS LIÉS À L'HABITAT, L'ENVIRONNEMENT, L'ÉCONOMIE

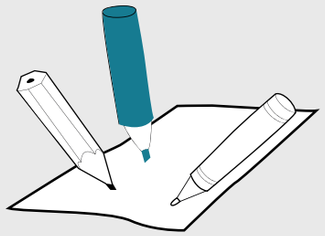
Les associations de protections environnementales, les représentants d'entreprises, les agriculteurs, etc.

L'ENSEMBLE DE LA POPULATION

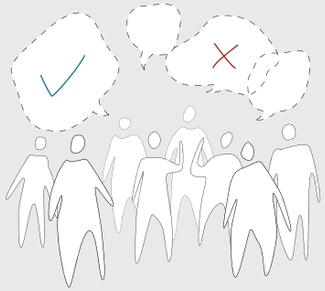
La réalisation d'un document qui demande l'implication de tous les acteurs du territoire

Une implication citoyenne à toutes les étapes

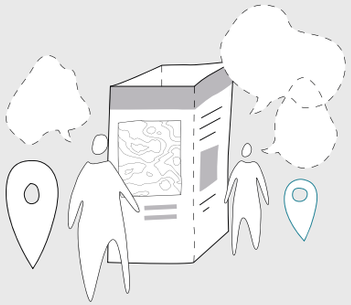
Modalités de la concertation prescrites dans la délibération du 18/01/2022



Le public pourra faire part de ses observations et contributions en les consignant dans **un registre** disponible en mairie et à la CCPL



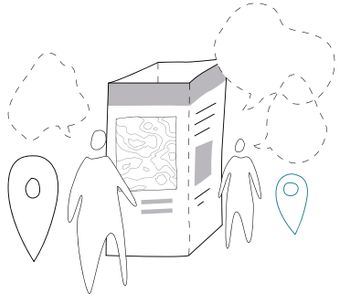
Le public pourra faire part de ses observations et contributions à l'occasion d'une série de 3 **réunions publiques** à l'occasion du PADD et avant l'arrêt



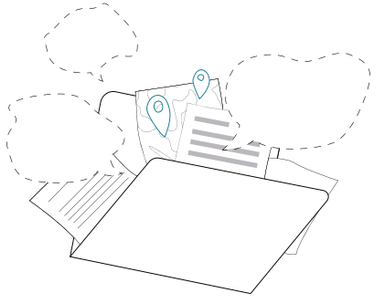
Le déploiement de **panneaux d'informations** aux moments clefs de la procédure

Les outils qui vont encore être déployés - Plan de concertation

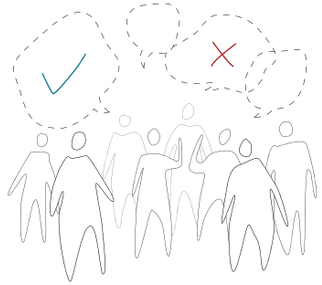
- La conception de **panneaux d'exposition** pour informer le public du contenu des étapes clefs de la procédure



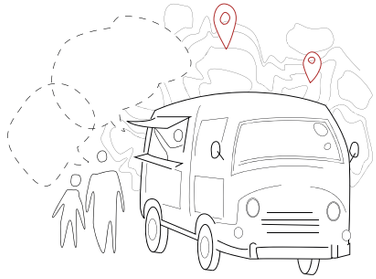
- La conception d'un **livret synthétique** amendé à chaque étape (diagnostic, PADD, phase réglementaire) indiquant les points saillants du contenu du PLUi-H et à rendre disponibles avec les registres en mairie



- Une série de **3 réunions publiques** dans le cadre de la présentation du PADD et une série de **3 réunions publiques** avant l'arrêt du PLUi-H



- Une **concertation mobile** à la rencontre des habitants pendant une semaine et à prévoir avant l'arrêt du dossier



- Le déploiement de **2 capsules Motion Design** (film animé) informatives diffusées dans les médias

2. RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Un territoire au positionnement stratégique

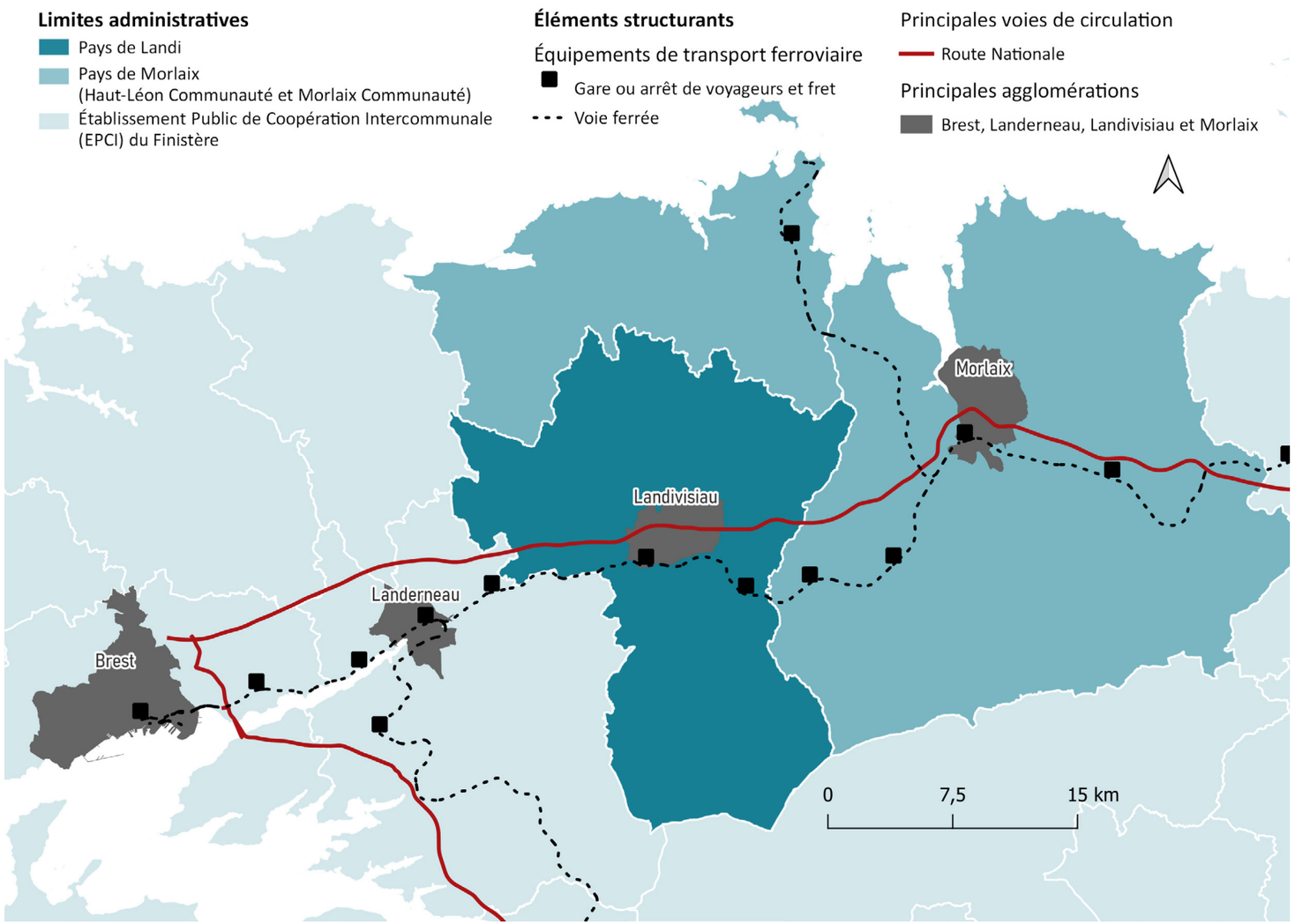
Le territoire dispose d'une **accessibilité renforcée** notamment grâce à un réseau de routes départementales performant et la **RN 12** qui le traverse et qui permet de rejoindre Brest et Morlaix depuis Landivisiau.

Deux gares participent à l'attractivité avec un niveau de desserte renforcé :

- Landivisiau,
- Guimiliau.

En matière de mobilité, **d'autres modes de déplacements et des solutions alternatives** à l'autosolisme sont déployés (aires de covoiturage (Landivisiau, Guiclan, Sizun), 2 lignes de cars Breizhgo entre Plouzévédé et Landivisiau et entre Sizun et Landivisiau, des lignes de transport à la demande, Ma Navette à Landivisiau, ...)

L'ambition est de satisfaire les besoins d'accessibilité des résidents en aménageant le territoire de manière à limiter les besoins de déplacement.



Un territoire aux réalités multiples et à la richesse environnementale établie

Le Pays de Landi abrite une grande diversité de paysages avec :

» Les paysages au nord de la RN 12 qui se singularisent notamment par leur relief (plateau léonard) et par une plus forte empreinte de l'activité agricole (activité légumière, maillage bocager moins dense,...)

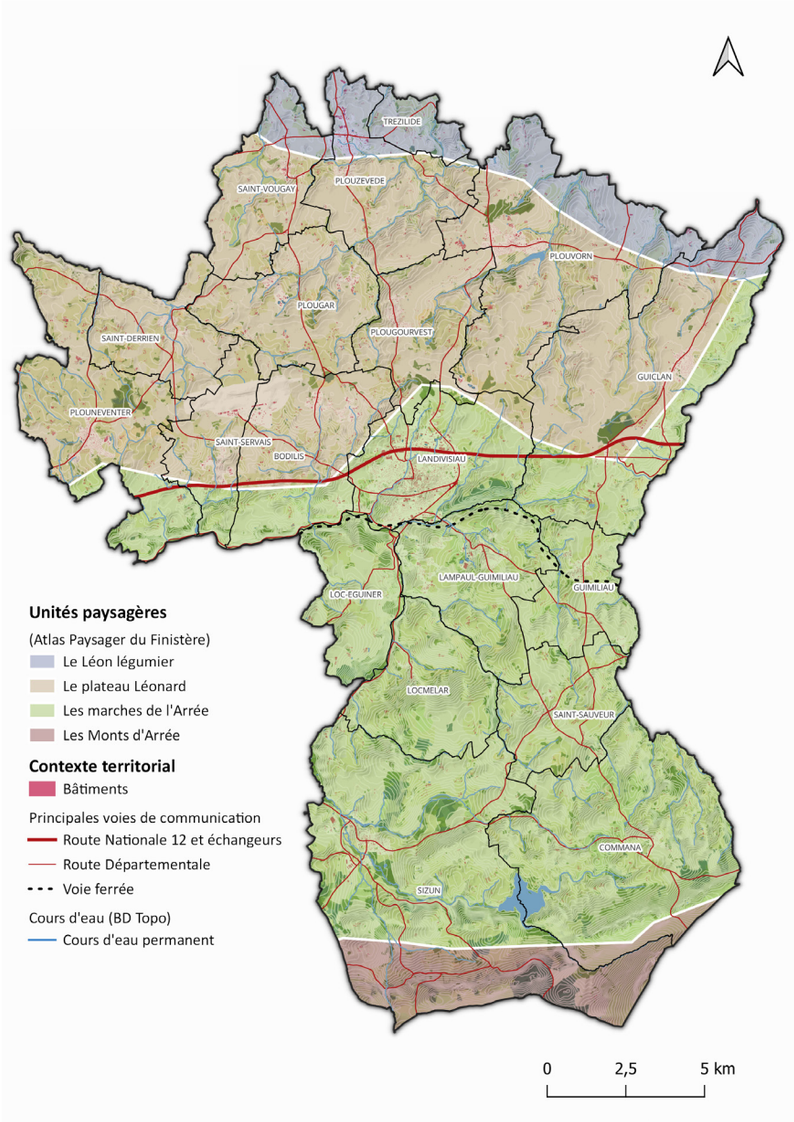
» Les paysages du sud de la RN 12, marqués par la vallée de l'Elorn, une densité du maillage bocager plus forte et des reliefs de plus en plus prononcés à l'approche des Monts d'Arrée.

» Les paysages des Monts d'Arrée avec leur forte valeur patrimoniale et environnementale (liée à ses paysages de landes et de tourbières), leur fragilité et la grande qualité de leur patrimoine bâti et culturel.

La ressource en eau constitue par ailleurs l'une des richesses du territoire. Dans un contexte de changement climatique et face aux différentes pressions qui s'exercent, la gestion de cette ressource fait partie des enjeux d'aménagement du territoire.

La proximité des espaces de nature et la richesse du patrimoine bâti contribuent à l'attractivité du territoire. Il s'agit d'atouts importants pour la qualité du cadre de vie des habitants.

Le projet valorise ces caractères particuliers de manière à (1) préserver et valoriser notre patrimoine naturel et notre ressource en eau, (2) contenir les risques et nuisances susceptibles de se déployer sur notre territoire, (3) aménager notre territoire de manière à favoriser la transition énergétique et à lutter contre le réchauffement climatique, (4) préserver et valoriser nos paysages dans toute leur diversité et (5) préserver et valoriser notre patrimoine bâti.



Des mutations démographiques et résidentielles

Les mouvements démographiques du Pays de Landi lui sont globalement favorables avec une **croissance démographique qui reste soutenue** (+0,23%/an entre 2015 et 2021). Il y a néanmoins un ralentissement de cette croissance qui témoigne des mutations en cours et à venir avec :

» Le **vieillissement** de la population amené à se renforcer dans les prochaines années;

» Une **diminution progressive de la taille moyenne des ménages** dont le profil se transforme (davantage de personnes seules et de familles monoparentales).

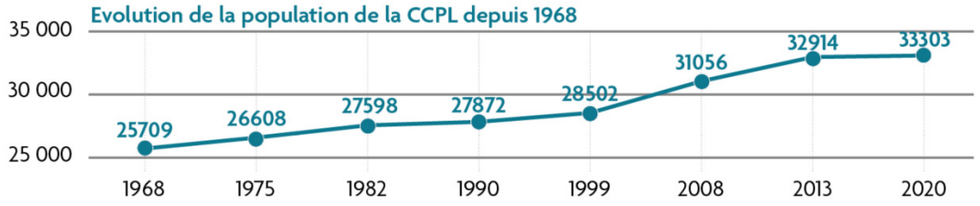
Ces mutations ont des effets sur les besoins en logements:

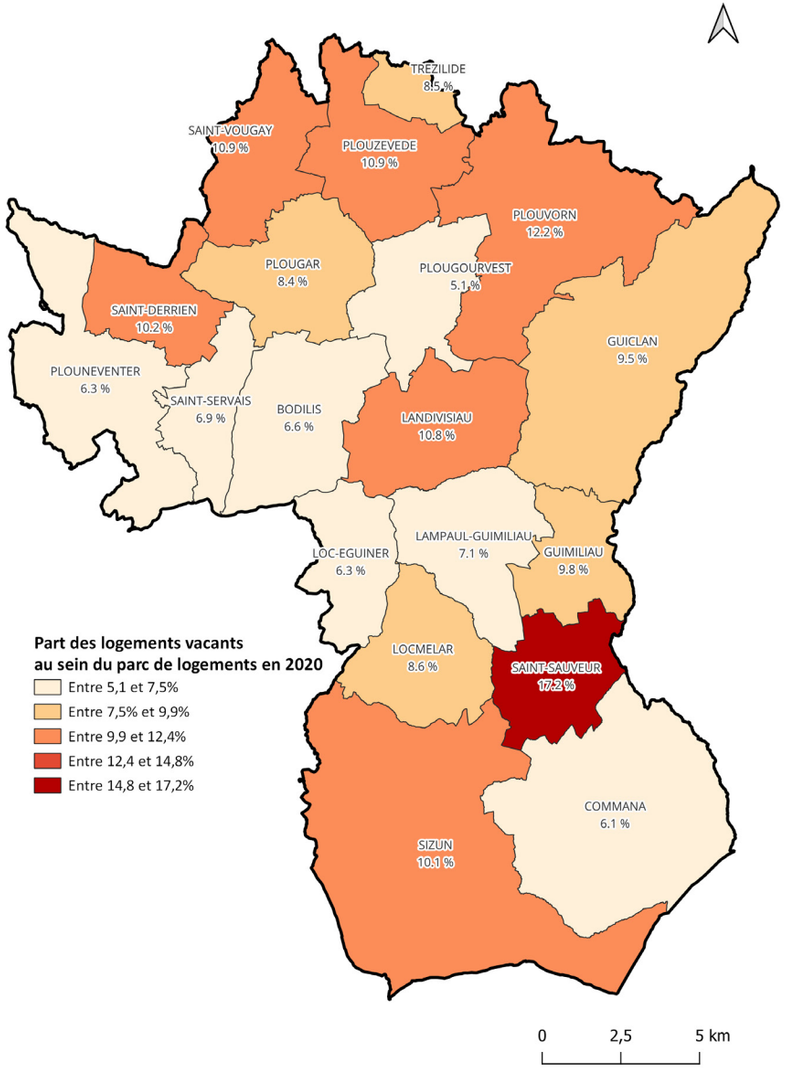
» Une **capacité financière des ménages** pour l'accès au logement **qui se réduit** ;

» De **nécessaires renouvellement et diversification de l'offre en logements**.

Une partie de ces besoins peut être satisfaite en mobilisant le parc de logements existant notamment par la reconquête des logements vacants (9,4% en 2021) et par l'amélioration de ce parc ancien (adaptation au vieillissement, rénovation énergétique,...).

L'enjeu est donc de placer le territoire en capacité de faire face aux transitions démographiques et de disposer d'une offre en logements renouvelée et diversifiée.





L'industrie, la logistique et le transport : des activités dominantes

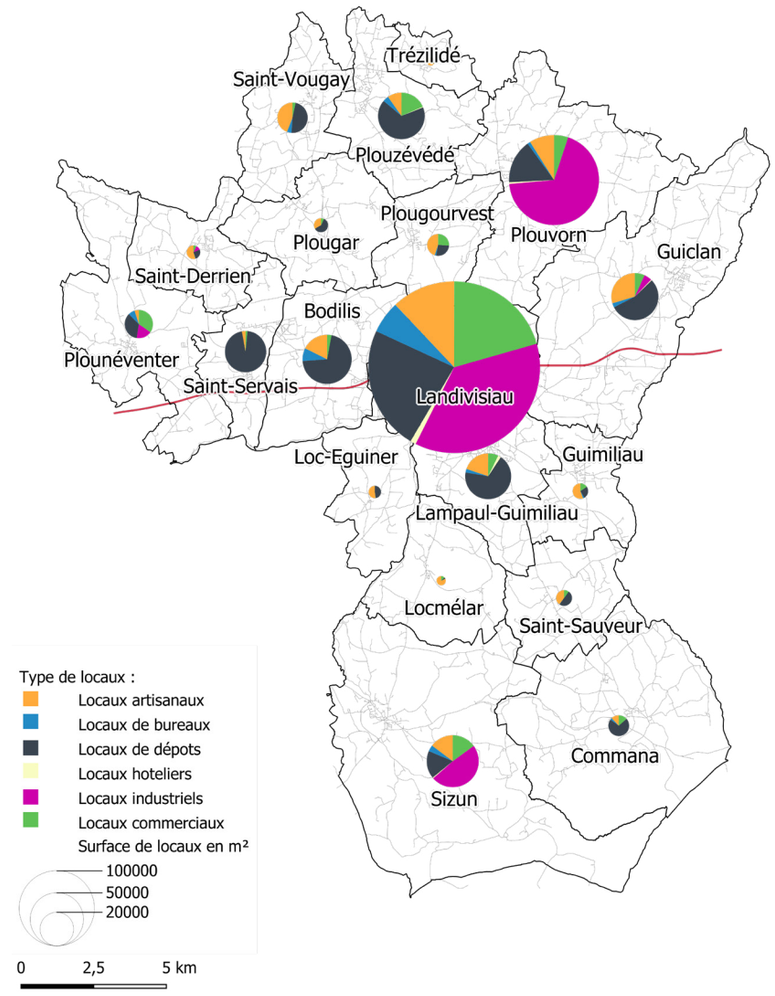
Le Pays de Landi compte environ **3 000 établissements économiques** avec un nombre d'emplois associés qui progresse depuis 2015 pour s'élever à presque 13 000 unités en 2021. Cette économie locale repose notamment sur un **tissu d'entreprises industrielles, artisanales et de logistique** dynamiques, sans compter une activité agricole bien représentée (411 exploitations en 2021).

Une part importante de ces établissements prend place dans les **14 espaces d'activités économiques d'intérêt communautaire** aux capacités d'accueil réduites mais prochainement renouvelées. Ces 14 espaces d'activités économiques sont répartis sur l'ensemble du territoire et témoignent de cette volonté de parvenir à un développement de l'économie locale géographiquement équilibré.

L'activité commerciale est également très bien représentée et se déploie pour l'essentiel dans les centres-bourgs et centres-villes ou dans les zones commerciales de périphérie notamment pour les plus grandes unités commerciales, avec en toute fin l'idée de parvenir à un juste équilibre dans cette distribution géographique et de pas neutraliser les effets des politiques de revitalisation de ces mêmes centres-bourgs et centres-villes.

Conforter et toujours chercher à diversifier cette économie locale prennent une place centrale dans le cadre du projet. Il s'agit en particulier de (1) disposer de capacités d'accueil suffisantes pour le développement de notre économie locale, de (2) favoriser le développement de l'activité commerciale, de (3) préserver notre activité agricole et de (4) développer l'activité touristique et des loisirs.

Volume et typologie de locaux d'activités par commune
Communauté de Communes du Pays de Landivisiau



3. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce maîtresse du PLUi-H :

- Il exprime le **projet «politique» du Pays de Landi** : une feuille de route à l'horizon 2040 ;
- Il sert de référence pour l'écriture à venir du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Le contenu obligatoire du PADD tel qu'édicté par l'article L.151-5 du CU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- 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 énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**.
- des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** [en lien avec la loi Climat & Résilience]
- au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers justifiée par la mobilisation des capacités d'aménager et de construire dans les espaces urbanisés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce maîtresse du PLUi-H :

- Il exprime le **projet «politique» du Pays de Landi** : une feuille de route à l'horizon 2040 ;
- Il sert de référence pour l'écriture à venir du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Le contenu obligatoire du PADD tel qu'édicté par l'article R.151-54 du CU

Dans la mesure où le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) vaut également programme local de l'habitat (PLH), le projet d'aménagement et de développement durables doit également indiquer :

- 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 couvert par le programme local de l'habitat ;
- 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 ;
- Les principaux axes d'une **stratégie foncière** en faveur du développement de l'offre de logement **dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain** définis par le schéma de cohérence territoriale.

Les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux sont également cadrés par les Schémas de Cohérence Territoriale. Le SCoT du Pays de Morlaix est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale qui couvre trois EPCI : Haut-Léon Communauté, Morlaix Communauté et le Pays de Landivisiau.

Le SCoT fournit un cadre au sein duquel le PLUi s'exprime

Parmi les thématiques cadrées par le SCoT du Pays de Morlaix, on retrouve notamment :

- l'organisation territoriale du Pays de Landi avec une armature territoriale définie,
- la question de l'offre en logements et donc du nombre de logements à produire annuellement,
- les densités de logements attendues selon les communes (nombre de logements par hectare),
- la question de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF),
- les secteurs de développement, tant sur l'aspect résidentiel que sur l'aspect économique,
- des orientations quant à la bonne prise en compte de l'offre commerciale,
- ...

Qu’est ce que le Projet d’Aménagement et de Développement Durables ?

Cadre réglementaire

Le PADD décline donc les objectifs et le projet de la Communauté de communes du Pays de Landi. Ce document n’est pas directement opposable aux demandes d’urbanisme. Il s’agit du projet politique qui est **traduit dans les pièces réglementaires**.

Le PADD est organisé suivant un **préambule** introductif, qui pose les principes de cette armature territoriale, puis de **4 grands axes**.

> Ces grands axes et ce préambule contiennent de grandes orientations, elles-mêmes déclinées en orientations qui précisent le projet. Ces dernières sont exprimées en application du Code de l’Urbanisme, qui pourront être **traduites dans le règlement et les orientations d’aménagement et de programmation (OAP).**

Le PADD a été voulu contextualisé pour une meilleure mise en récit de l’avenir du territoire au travers d’un court résumé des principaux enjeux abordés dans chaque axe. Ces éléments de contexte n’ont pas de portée réglementaire mais permettent de rappeler les actions menées par la CCPL et d’introduire, par un rappel des enjeux, les choix opérés dans le cadre du projet.

Quelle forme prend le document ?

UN PROJET GLOBAL

Décomposé en → **QUATRE AXES** INDISSOCIABLES **+ 1 PRÉAMBULE**

Déclinés en → **16 ORIENTATIONS**

Aménager notre territoire de façon géographiquement équilibrée et en faisant preuve de sobriété foncière.

Préserver et valoriser nos ressources et nos patrimoines naturels, paysagers et culturels au service notamment d'un cadre de vie de qualité et d'une attractivité renforcée.

Disposer d'une offre de logements suffisante, de qualité et de nature à répondre à la grande diversité des besoins amenés à s'exprimer sur notre territoire.

Développer et diversifier notre économie locale.

Doter notre territoire des équipements nécessaires à la satisfaction des besoins de nos habitants et entreprises et leur offrir les meilleurs conditions pour se déplacer.

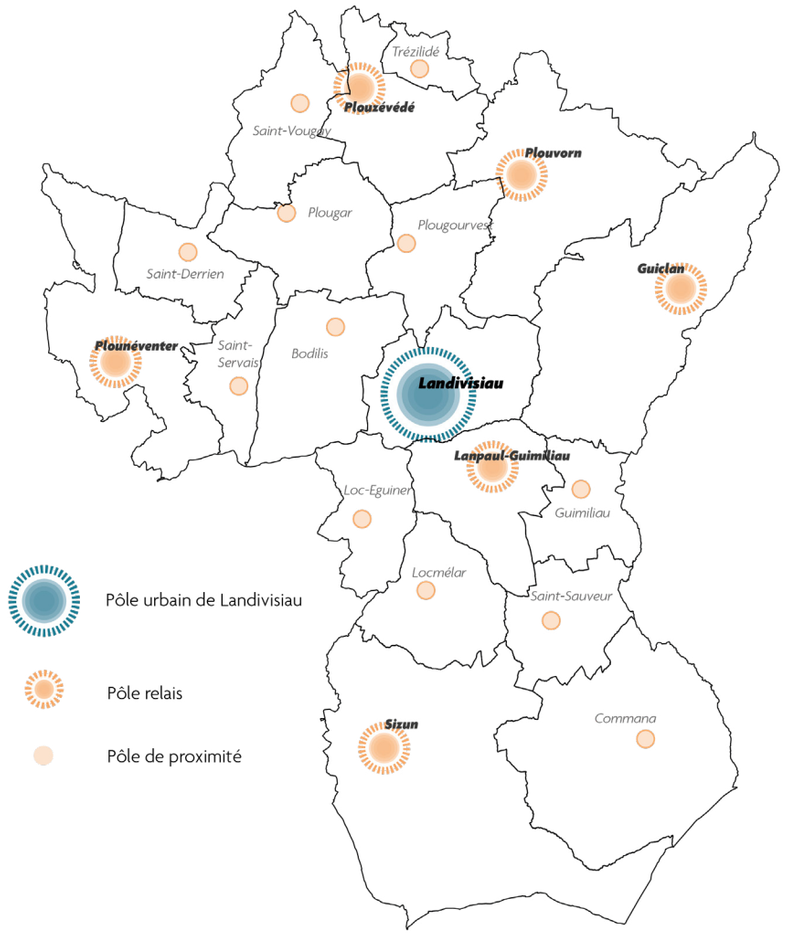
AMÉNAGER NOTRE TERRITOIRE DE FAÇON GÉOGRAPHIQUEMENT ÉQUILIBRÉE ET EN FAISANT PREUVE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Orientations du Préambule

1. Aménager un pays de Landivisiau où les équilibres géographiques et les solidarités territoriales doivent prévaloir

2. Réduire notre consommation foncière et faire appel à des modes d'aménagement qui participent à lutter contre l'étalement urbain

« Organiser notre territoire en valorisant des logiques de pôles »



> **L'armature urbaine** à l'échelle du PLUi-H est conforme à celle définie par le SCoT du Pays de Morlaix :
- Un pôle urbain : Landivisiau ;
- Des pôles ruraux structurants : Plouvorn, Sizun, Plouzévédé ;
- Des pôles ruraux d'appui : Plounéventer, Guiclan, Lampaul-Guimilau ;
- Des pôles de proximité : toutes les autres communes.

> **Cette armature sera le support de la stratégie intégrée au PLUi-H**, notamment pour décliner les orientations en matière d'habitat dont l'orientation de la politique d'attribution des logements sociaux, mais aussi les orientations en rapport avec le commerce, les densités de logements,...

> **Les droits et les devoirs de chaque niveau d'armature ne sont pas les mêmes** et la traduction réglementaire cherchera donc à décliner cette armature

Orientations du Préambule

1. Aménager un pays de Landivisiau où les équilibres géographiques et les solidarités territoriales doivent prévaloir

2. Réduire notre consommation foncière et faire appel à des modes d'aménagement qui participent à lutter contre l'étalement urbain

« Réduire notre consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 37% entre 2021 et 2031 par rapport à cette même consommation relevée entre 2011 et 2021, en consacrant environ 102 ha de ces espaces à l'accueil de nos activités économiques, nos logements et nos équipements »

La « Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », dite « **Loi Climat & Résilience** », définit un objectif de sobriété foncière qui s'impose aux documents d'urbanisme. L'objectif est notamment l'atteinte du **Zéro Artificialisation Nette** à l'horizon 2050, en passant par plusieurs étapes :

» Un jalon intermédiaire de réduction de moitié (-50%) du rythme de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente,

» Après 2031, introduction de la notion d'artificialisation des sols, ciblée sur l'atteinte aux fonctions écologique du sol.

A ce titre, le SCoT du Pays de Morlaix identifie un droit en consommation d'espaces équivalent à 307 hectares pour la période 2021-2031.
102 hectares sont réservés pour le seul territoire du Pays de Landi

Le territoire du **Pays de Landi a consommé 162 hectares entre 2011 et 2021** et s'engage donc à une réduction de 37% de sa consommation entre 2021 et 2031, participant ainsi à l'effort régional.

Parmi les 102 hectares à consommer entre 2021 et 2031 :

» 51 ha sont déjà consommés (42 ha pour l'habitat)

» 10 ha sont réservés pour le développement du projet Sill 2

» 26 ha sont réservés pour des projets économiques

» 15 ha restent à définir.

Orientations du Préambule

1. Aménager un pays de Landivisiau où les équilibres géographiques et les solidarités territoriales doivent prévaloir

2. Réduire notre consommation foncière et faire appel à des modes d'aménagement qui participent à lutter contre l'étalement urbain

« Poursuivre ces efforts de sobriété foncière en limitant à environ 80 Ha notre artificialisation nette des sols entre 2031 et 2040, en considérant que cette trajectoire nous permettra d'atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette qui doit être satisfait à l'horizon 2050 »

La « Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », dite « **Loi Climat & Résilience** », définit un objectif de sobriété foncière qui s'impose aux documents d'urbanisme. L'objectif est notamment l'atteinte du **Zéro Artificialisation Nette** à l'horizon 2050, en passant par plusieurs étapes :

- Un jalon intermédiaire de réduction de moitié (-50%) du rythme de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente,
- Après 2031, introduction de la notion d'artificialisation des sols, ciblée sur l'atteinte aux fonctions écologique du sol.

A ce titre, le SCoT du Pays de Morlaix identifie un droit en matière d'artificialisation des sols équivalent à 80 hectares pour la période 2031-2041 **réservés pour le seul territoire du Pays de Landi,** hors activités agricoles, qui se voient attribuer un seuil maximale à environ 36 hectares.

PRÉSERVER ET VALORISER NOS RESSOURCES ET NOS PATRIMOINES NATURELS, PAYSAGERS ET CULTURELS AU SERVICE NOTAMMENT D'UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'UNE ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE

Orientations de l'Axe 1

1. Préserver et valoriser notre patrimoine naturel

2. Préserver et valoriser notre ressource en eau

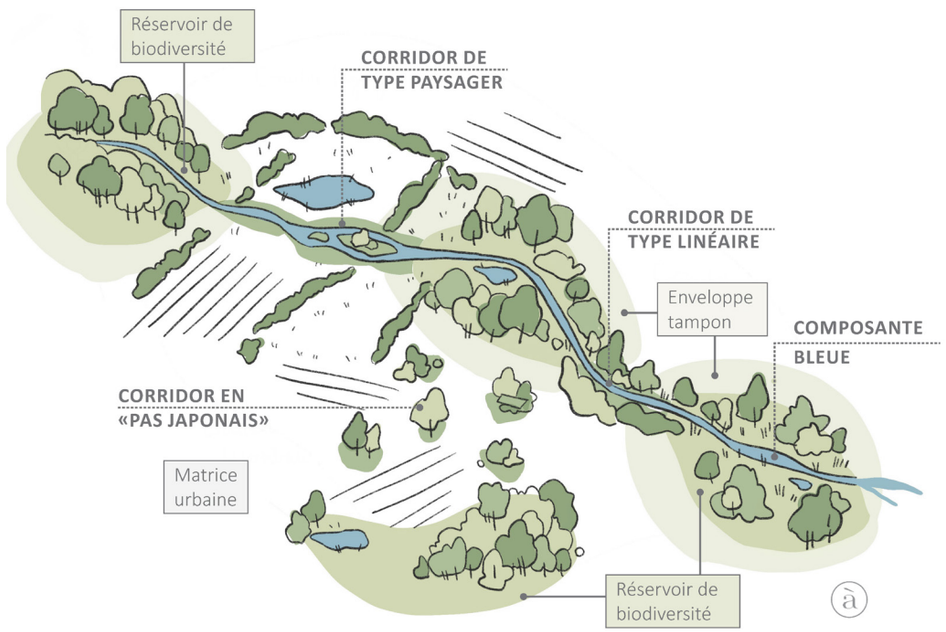
3. Contenir les risques et nuisances susceptibles de se déployer sur notre territoire

4. Aménager notre territoire de manière à favoriser la transition énergétique et à lutter contre le réchauffement climatique

5. Préserver et valoriser nos paysages dans toute leur diversité

6. Préserver et valoriser notre patrimoine bâti

« Protéger les milieux constitutifs de la Trame Verte et Bleue (continuités écologiques) du territoire »



> **Les continuités écologiques du Pays de Landi** se composent principalement **du bocage, des boisements, des cours d'eau et zones humides et des landes.**

> Ces continuités écologiques **seront identifiées et seront protégées** en faisant appel à des dispositions qui restent à définir.

> Les éléments du patrimoine paysager (**arbres isolés et alignement d'arbres remarquables, haies ,...**) pourraient éventuellement faire l'objet d'une protection.

L'ensemble des outils de protection et de mise en valeur des continuités écologiques réglementent la **destination des construction mais pas l'usage des sols**.

Les activités et constructions existantes dans ces espaces conserveront des possibilités limitées d'évolution, dans des modalités qui restent à définir.

Orientations de l'Axe 1

1. Préserver et valoriser notre patrimoine naturel

2. Préserver et valoriser notre ressource en eau

3. Contenir les risques et nuisances susceptibles de se déployer sur notre territoire

4. Aménager notre territoire de manière à favoriser la transition énergétique et à lutter contre le réchauffement climatique

5. Préserver et valoriser nos paysages dans toute leur diversité

6. Préserver et valoriser notre patrimoine bâti

« Préserver et valoriser notre ressource en eau »

> Les orientations du PADD portent :

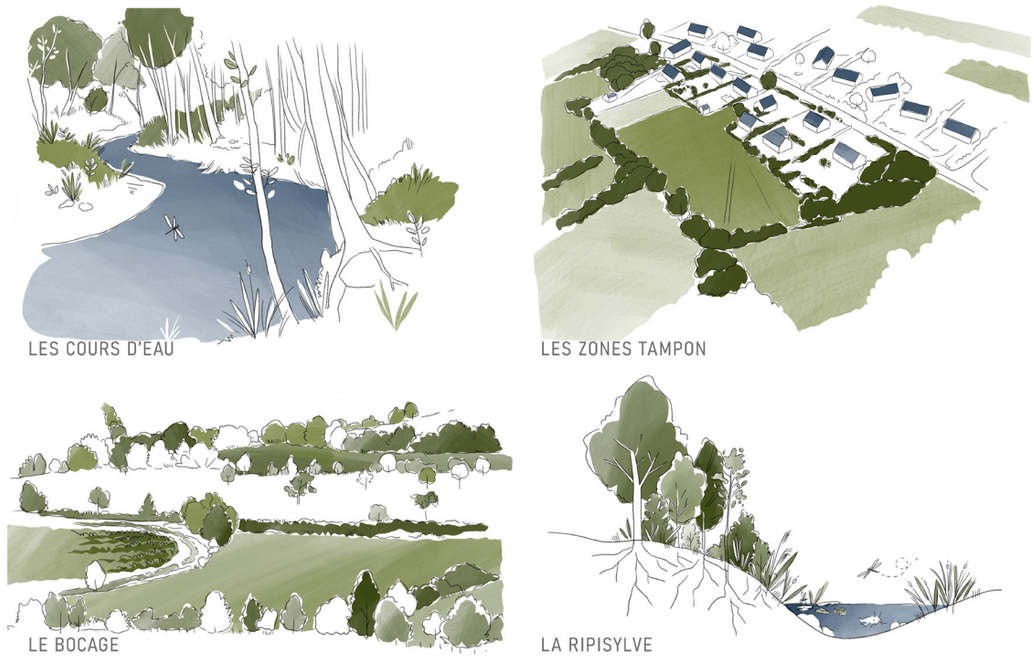
> Sur **les eaux brutes** avec les dispositions adoptées en rapport avec les protection des milieux (zones humides, bocage) qui participent à la qualité de ces eaux

> Sur **l'assainissement des eaux usées** avec des dispositions qui portent en particulier sur le rehaussement de la performance des installations

> Sur **la ressource en eau potable** avec des dispositions qui portent en particulier sur le rehaussement de la performance des installations

> Sur **les eaux pluviales** avec des dispositions qui se réfèrent notamment aux orientations adoptées par le projet en matière de lutte contre l'artificialisation des sols

> Sur le **calibrage de nos ambitions de développement qui sont confrontées à nos capacités d'accueil**



Orientations de l'Axe 1

1. Préserver et valoriser notre patrimoine naturel

2. Préserver et valoriser notre ressource en eau

3. Contenir les risques et nuisances susceptibles de se déployer sur notre territoire

4. Aménager notre territoire de manière à favoriser la transition énergétique et à lutter contre le ré-chauffement climatique

5. Préserver et valoriser nos paysages dans toute leur diversité

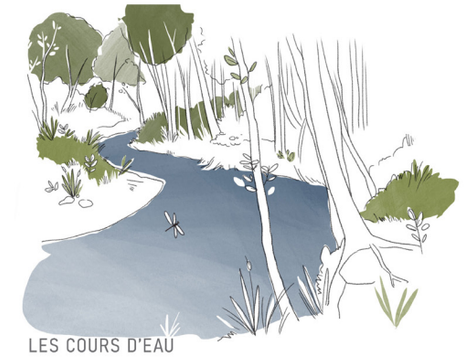
6. Préserver et valoriser notre patrimoine bâti

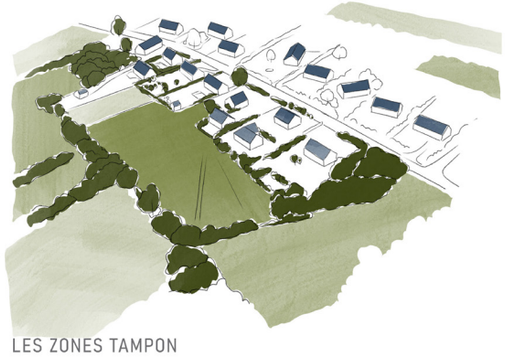
« Contenir les risques et nuisances susceptibles de se déployer sur notre territoire »

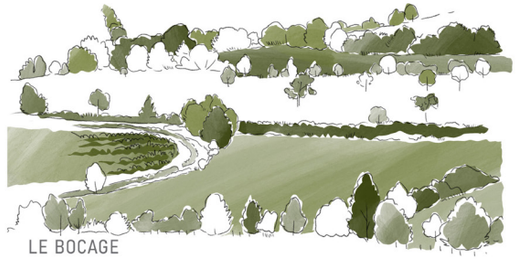
> Les orientations du PADD portent :

> Sur **la prise en considération de l'ensemble des nuisances réglementairement reconnues** pour l'aménagement du Pays de Landi et en particulier de ne pas placer des logements à proximité de sources de nuisances et inversement (**plan d'exposition au bruit de la Base aéronavale de Landivisiau, RN n°12, activités génératrices de nuisances, pollutions**) ;

> Sur **la prise en considération de l'ensemble des risques naturels et technologiques** susceptibles de concerner le territoire, dans la manière d'aménager le Pays de Landi **(inondation, incendie)**


LES COURS D'EAU


LES ZONES TAMPON


LE BOCAGE

LA RIPISYLVE

Orientations de l'Axe 1

1. Préserver et valoriser notre patrimoine naturel

2. Préserver et valoriser notre ressource en eau

3. Contenir les risques et nuisances susceptibles de se déployer sur notre territoire

4. Aménager notre territoire de manière à favoriser la transition énergétique et à lutter contre le réchauffement climatique

5. Préserver et valoriser nos paysages dans toute leur diversité

6. Préserver et valoriser notre patrimoine bâti

« Aménager notre territoire de manière à favoriser la transition énergétique et à lutter contre le réchauffement climatique »

> Les orientations du PADD portent :

> Sur l'aménagement de notre territoire de manière à **limiter nos consommations d'énergie** et donc nos émissions de gaz à effet de serre, sachant que nos orientations en matière d'habitat et de mobilités notamment sont définies en ce sens.

> Sur le **rehaussement notre production locale en énergie :**

> Énergies solaires photovoltaïques, de l'énergie éolienne, et de la bioénergie (bois biomasse, ...)

Orientations de l'Axe 1

1. Préserver et valoriser notre patrimoine naturel

2. Préserver et valoriser notre ressource en eau

3. Contenir les risques et nuisances susceptibles de se déployer sur notre territoire

4. Aménager notre territoire de manière à favoriser la transition énergétique et à lutter contre le réchauffement climatique

5. Préserver et valoriser nos paysages dans toute leur diversité

6. Préserver et valoriser notre patrimoine bâti

« Préserver la qualité de nos paysages [...] (en portant des mesure sur) la manière avec laquelle nous comptons aménager notre territoire en limitant notamment le mitage et la fragmentation de nos espaces agricoles et en cherchant à rendre compactes nos zones urbaines »

> Dans le cadre du zonage du PLUi-H, **il est possible d'identifier, en vue de les préserver et les mettre en valeur :**

> **Des « cônes de vue » ou perspectives sur le paysage**

> **Des haies, des alignements d'arbres et des boisements**

> **Des arbres remarquables**

> **Des bâtiments,** dont certains peuvent être transformés sous certaines conditions, pour leur « redonner vie »

> **L'aspect extérieur des constructions** (neuves ou à réhabilitées)

> **L'aménagement des abords des constructions** (clôtures, espaces libres,...)

> **L'insertion des constructions** dans leur environnement

> La place des **aménagements paysagers** dans les opérations et les constructions

Orientations de l'Axe 1

1. Préserver et valoriser notre patrimoine naturel

2. Préserver et valoriser notre ressource en eau

3. Contenir les risques et nuisances susceptibles de se déployer sur notre territoire

4. Aménager notre territoire de manière à favoriser la transition énergétique et à lutter contre le réchauffement climatique

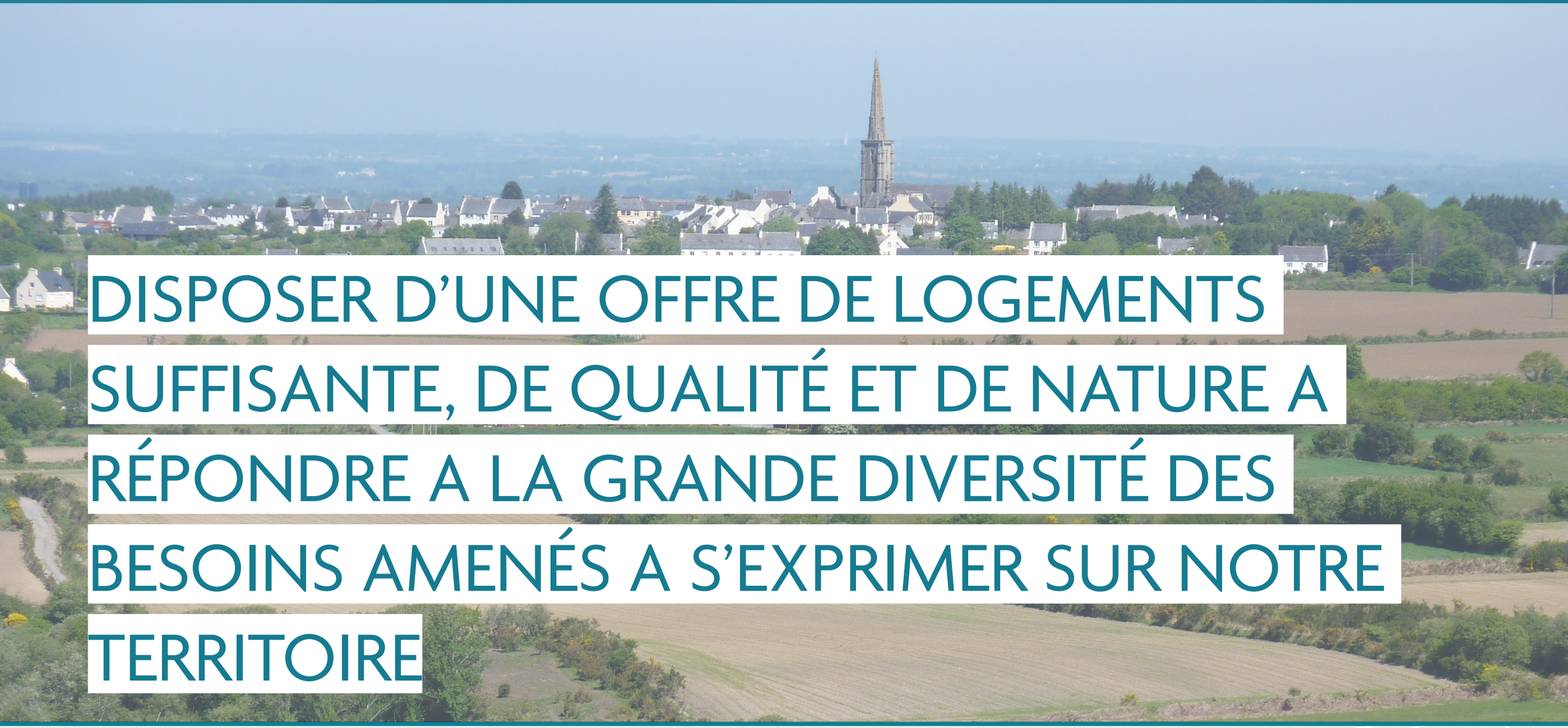
5. Préserver et valoriser nos paysages dans toute leur diversité

6. Préserver et valoriser notre patrimoine bâti

« Préserver et mettre en valeur notre patrimoine bâti et archéologique, en considérant que, par sa qualité et sa diversité, ce patrimoine contribue à l'attractivité du territoire et qu'il façonne notre cadre de vie. »

> Il s'agit de prendre les mesures nécessaires à la protection du :
- **> Patrimoine religieux** (croix, églises, enclos, chapelles, ...) ;
- **> Patrimoine du quotidien** (lavoirs, fontaines, ...) ;
- **> Patrimoine industriel et témoin d'activités économiques particulières** (Kanndi, minoteries, tanneries, ...) ;
- **> Patrimoine du génie civil** (pont, gare, ...) ;
- **> Patrimoine domestique** (maisons de fermes, maisons de bourgs, des hameaux, ...) ;
- **Patrimoine agricole** (granges, étables, préau, hangars, ...) ;
- **> Patrimoine monumental** (manoirs, châteaux, ...) ;
- **> Patrimoine archéologique.**

> Ces mesures pourraient notamment conduire à :
- **> Une interdiction de démolir** les éléments de patrimoine correspondants ;
- **> La fixation de règles sur la manière avec laquelle ces éléments peuvent être réhabilités, transformés.**
- > Ces mesures sont sans effets sur les bâtiments voisins.



DISPOSER D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS SUFFISANTE, DE QUALITÉ ET DE NATURE A RÉPONDRE A LA GRANDE DIVERSITÉ DES BESOINS AMENÉS A S'EXPRIMER SUR NOTRE TERRITOIRE

Orientations de l'Axe 2

1. Placer le territoire en capacité de faire face aux transitions démographiques à l'oeuvre

2. Disposer d'une offre en logements renouvelée et diversifiée

« Rendre durables les mouvements démographiques à l'œuvre depuis longtemps sur le territoire communautaire au service d'une cohésion sociale renforcée »

Avec cette orientation, il s'agit :

> De **ne pas subir le vieillissement de la population**

> De prendre en considération les mutations qui portent sur le profil des ménages (**baisse probable de la taille moyenne des ménages, recomposition des schémas familiaux**...) ;

> De **maintenir notre population déjà résidente** sur le territoire ;

> **D'accueillir de nouveaux ménages**

> **D'accueillir de nouveaux actifs**

> **Le SCoT du pays de Morlaix fixe les trajectoires démographiques et résidentielles :**

> Une croissance démographique évaluée à **+0,12%** par an entre 2021 et 2045 à l'échelle du pays de Morlaix.

> Des besoins en logements associés évalués à **environ 13 300 logements** entre 2021 et 2045.

> Une évaluation de ces besoins fondée sur:

> **La trajectoire démographique**

> L'ambition de **lutter contre la vacance** dans le parc de logements (- 2 points de vacance)

> L'ambition de contenir la représentation des résidences secondaires

> La prise en considération de **la baisse de la taille moyenne des ménages (par vieillissement de la population)**

> La prise en considération du **renouvellement du parc de logements.**

> Une offre nouvelle de logements réservée au pays de Landivisiau fixée à **environ 150 unités par an entre 2021 et 2045.**

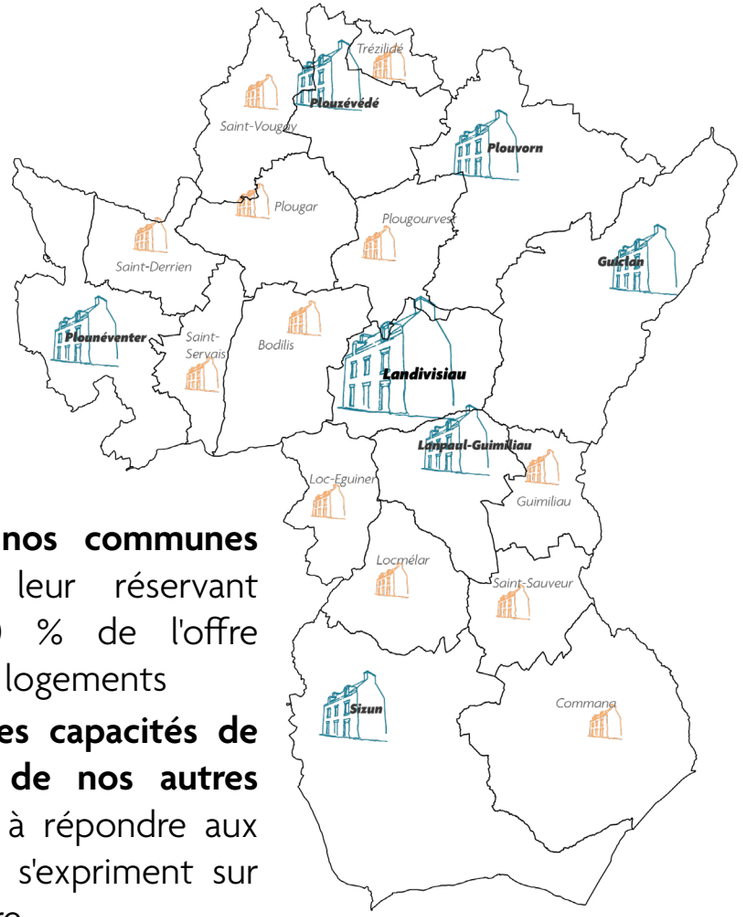
Orientations de l'Axe 2

1. Placer le territoire en capacité de faire face aux transitions démographiques à l'œuvre

2. Disposer d'une offre en logements renouvelée et diversifiée

« Répartir l'offre nouvelle en logements par référence à l'armature territoriale, avec l'ambition de parvenir à un déploiement équitablement et géographiquement équilibré de cette offre sur le territoire »

> Dans le cadre de la traduction réglementaire du PADD, le PLUi-H, aura la possibilité de se doter d'outils pour mettre en œuvre ces ambitions et accueillir : **faciliter les projets en densification et en renouvellement urbain.**



Production de logements et armature territoriale du Pays de Landivisiau :

Conforter nos communes pôles en leur réservant environ 70 % de l'offre nouvelle en logements

Préserver les capacités de l'ensemble de nos autres communes à répondre aux besoins qui s'expriment sur leur territoire

Orientations de l'Axe 2

1. Placer le territoire en capacité de faire face aux transitions démographiques à l'œuvre

2. Disposer d'une offre en logements renouvelée et diversifiée

« Placer notre offre de logements de façon préférentielle au cœur des espaces bâtis de nos villes et bourgs et donc au plus près des services de centralités »

> Dans le cadre de la traduction réglementaire du PADD, il s'agit notamment :

> D'encourager et d'accompagner les opérations dites de « renouvellement urbain » ;

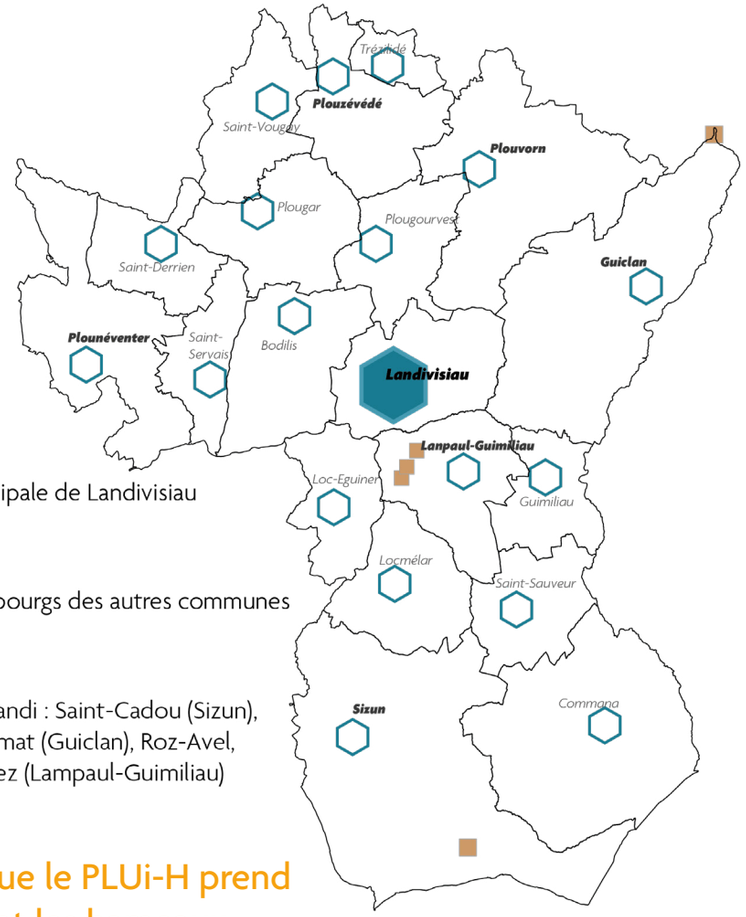
> De mobiliser les gisements fonciers situés au cœur de ces espaces bâtis ;

> De **limiter la dispersion de l'urbanisation** avec un ciblage des lieux suivants :

- **Agglomérations, villages** ;
- Les hameaux non représentés sur la carte pourront être densifiés, avec à ce stade une certitude de pouvoir offrir ce droit uniquement pour les **groupements de plus de 30 constructions principales**.

Lieux privilégiés pour le déploiement de l'offre nouvelle en logements :

- Agglomération principale de Landivisiau
- Agglomération des bourgs des autres communes
- Village du Pays de Landi : Saint-Cadou (Sizun), Penzé (Guiclan), Kermat (Guiclan), Roz-Avel, Pen Ar Park, Ty Névez (Lampaul-Guimiliau)



Pays de Morlaix

Le SCoT du Pays de Morlaix identifie les villages que le PLUi-H prend en compte, en attente des orientations concernant les hameaux.

DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER NOTRE ÉCONOMIE LOCALE

Orientations de l'Axe 3

1. Disposer de capacités d'accueil suffisantes pour le développement de notre économie locale

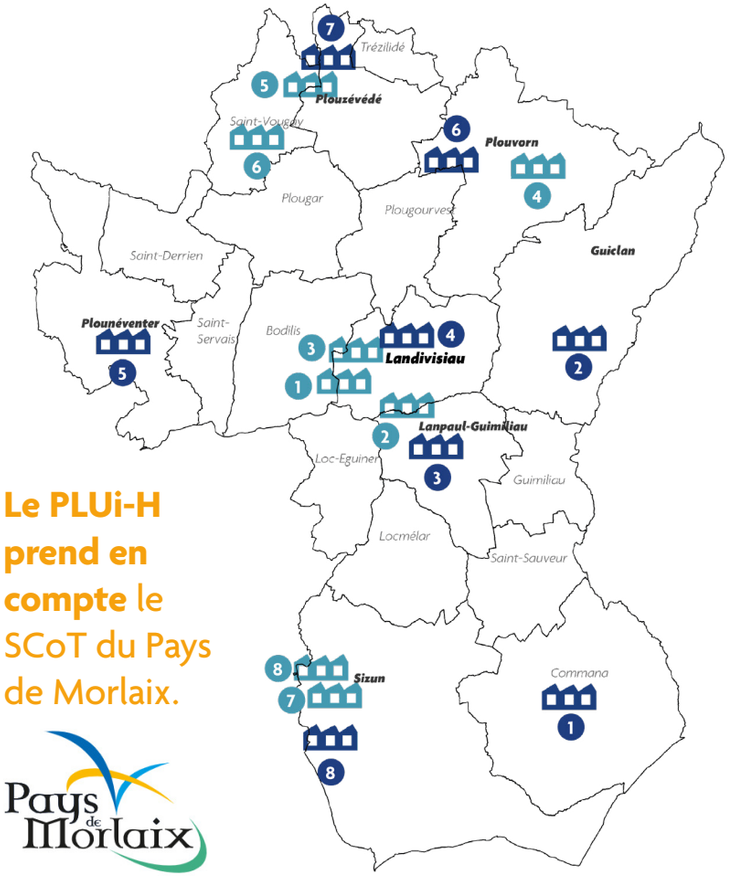
2. Favoriser le développement de l'activité commerciale

3. Préserver notre activité agricole

4. Développer l'activité touristique et des loisirs

« Favoriser la densification de nos espaces d'activités économiques et le réinvestissement des friches industrielles et artisanales. Préférer ce mode de développement lorsqu'il peut raisonnablement (techniquement et économiquement) être mobilisé pour répondre aux besoins exprimés par les entreprises. »

COMMUNE	ESPACE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DENSIFIABLE ET EXTENSIBLE		ESPACE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DENSIFIABLE	
	N°	Nom	N°	Nom
BODILIS	-	-	1	La Croix des Maltotiers
COMMANA	1	Ty Douar	-	-
GUICLAN	2	Kermat	-	-
LAMPAUL-GUIMILIAU	3	La Tannerie	2	Fromeur
LANDIVISIAU	4	Le Vern	3	Crea'ch Iller
PLOUNÉVENTER	5	Non localisée	-	-
PLOUVORN	6	Trieven	4	Kerabellec
PLOUZÉVÉDÉ	7	Berven	5	Mescanton
SAINT-VOUGAY	-	-	6	Kerjean
SIZUN	8	Bel Air	7 8	Pont-Bleu Vergraon



Le PLUi-H prend en compte le SCoT du Pays de Morlaix.

Orientations de l'Axe 3

1. Disposer de capacités d'accueil suffisantes pour le développement de notre économie locale

2. Favoriser le développement de l'activité commerciale

3. Préserver notre activité agricole

4. Développer l'activité touristique et des loisirs

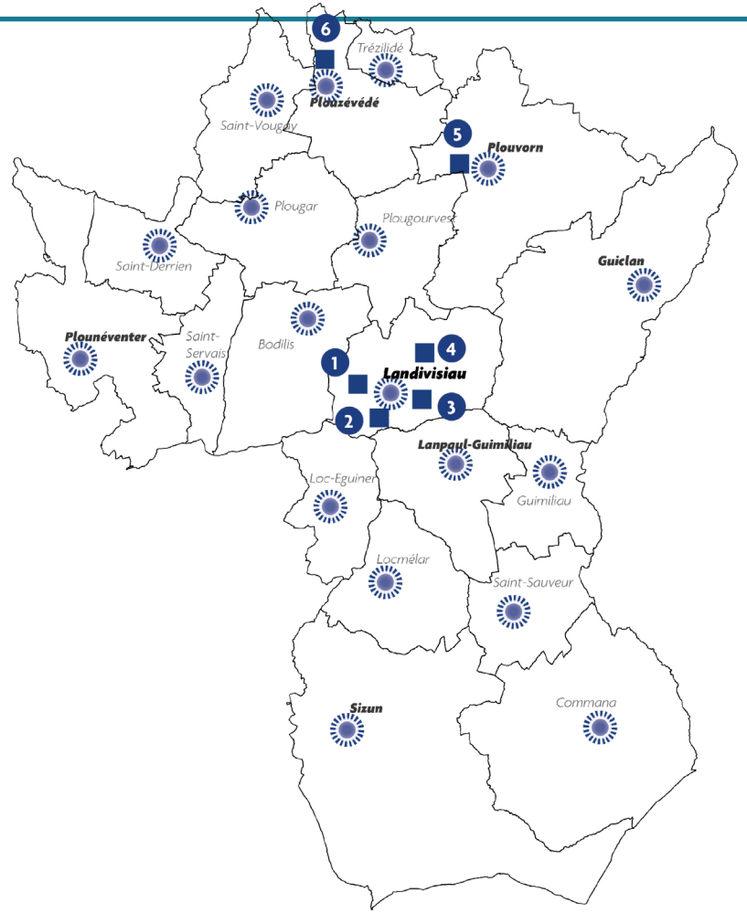
« Diriger de façon préférentielle les commerces et services de proximité dans nos centralités et limiter leur capacité à s'installer dans les périphéries, en considérant que cette mesure est indispensable au renforcement de la vitalité de ces mêmes centralités, sachant que cet objectif suppose que les capacités à se stationner dans nos centres-bourgs et nos centres-villes soient maintenues à un niveau suffisant »

Le SCoT du Pays de Morlaix identifie les espaces commerciaux du Pays de Landi que **le PLUi-H prend en compte.**

Lieux privilégiés pour le déploiement de l'offre commerciale :

- Centralité urbaine commerciale
- Espace commercial de périphérie

COMMUNE	ESPACE COMMERCIAL DE PÉRIPHÉRIE	
	N°	Nom
LANDIVISIAU	1	Super U
	2	Leclerc
	3	Espace du Vern
	4	Kerven
PLOUVORN	5	Les Marroniers
PLOUZÉVÉDÉ	6	Berven



Orientations de l'Axe 3

1. Disposer de capacités d'accueil suffisantes pour le développement de notre économie locale

2. Favoriser le développement de l'activité commerciale

3. Préserver notre activité agricole

4. Développer l'activité touristique et des loisirs

« Préserver et pérenniser les outils (bâtiments et installations) de production agricole, en veillant notamment à placer nos logements et nos activités à l'écart de ces outils »

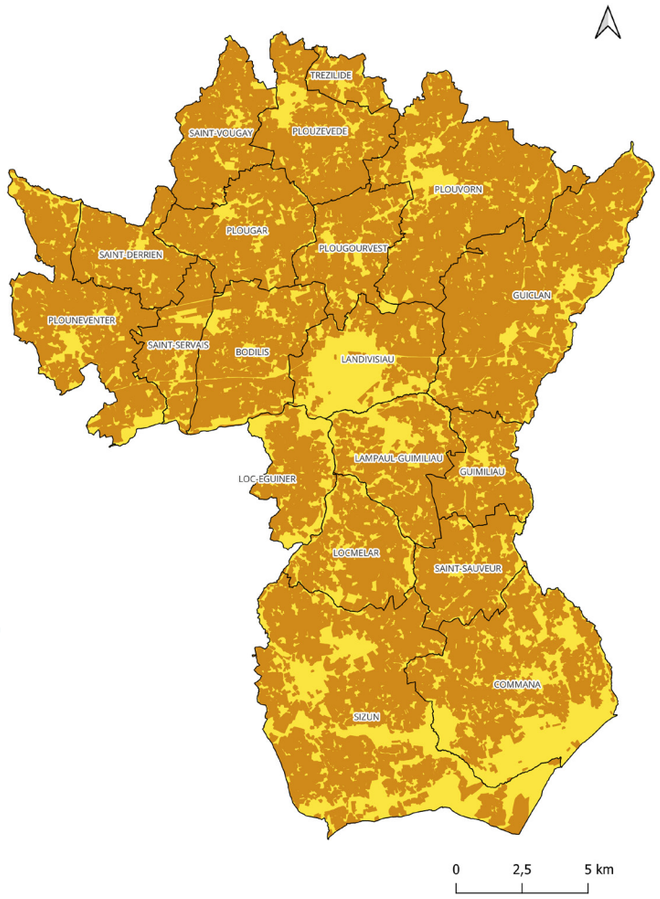
> Dans le cadre de la traduction réglementaire du PADD, le PLUi-H sera amené à :

> **Inclure à la zone Agricole (A) ou Naturelle (N) les hameaux non constructibles** ;

> **Permettre une évolution globale des habitations existantes** (extensions, annexes) sans création de logement supplémentaire ;

> **Prendre en compte le diagnostic agricole** dans l'identification des secteurs d'extensions de l'urbanisation ;

> **Classer les sites d'exploitation en zone Agricole (A)** afin de permettre leur évolution et leur développement.



« Limiter les possibles conflits d'usage entre l'activité agricole et les autres fonctions qui peuvent prendre place dans les espaces ruraux (habitat, économie…) »

> Permettre l'évolution de bâtiments par leur changement de destination, dans des conditions qui restent à fixer.

Orientations de l'Axe 3

1. Disposer de capacités d'accueil suffisantes pour le développement de notre économie locale

2. Favoriser le développement de l'activité commerciale

3. Préserver notre activité agricole

4. Développer l'activité touristique et des loisirs

« Développer l'activité touristique et des loisirs, en cherchant à conforter l'offre en matière d'activités « nature » : chemins de randonnée, bases de loisirs, nautisme, activités équestres, pêche… »

> Dans le cadre du zonage du PLUi-H, il sera possible de :

> Définir des secteurs d'activités isolées avec des capacités limitées de développement pour garantir la pérennité des activités ;

> D'identifier des itinéraires de randonnées à préserver et à créer.

DOTER NOTRE TERRITOIRE DES ÉQUIPEMENTS NÉCESSAIRES A LA SATISFACTION DES BESOINS DE NOS HABITANTS ET ENTREPRISES ET LEUR OFFRIR LES MEILLEURES CONDITIONS POUR SE DÉPLACER

Orientations de l'Axe 4

1. Disposer des équipements nécessaires à la satisfaction des besoins de nos habitants

2. Aménager notre territoire de manière à limiter les besoins en déplacements et contribuer à la diversification des mobilités

« Placer l'ensemble de nos services et équipements correspondants de façon privilégiée dans nos centres-villes et centres-bourgs, en considérant qu'en procédant de cette manière il s'agit de contribuer à la vitalité de nos espaces de centralités. »

> Dans le cadre du zonage du PLUi-H, il sera possible de :

> Réserver des espaces aux développement des services et équipements ;

> Favoriser la mixité des fonctions urbaines ;

> Permettre le développement des services et équipements existants en leur réservant des capacités d'extension et de transformation (emplacements réservés).

Orientations de l'Axe 4

1. Disposer des équipements nécessaires à la satisfaction des besoins de nos habitants

2. Aménager notre territoire de manière à limiter les besoins en déplacements et contribuer à la diversification des mobilités

« Veiller à contenir le développement d'une trop grande dispersion géographique de nos habitants et activités et donc chercher une plus grande proximité entres les fonctions génératrices de déplacements, dans une logique territoriale de bassins de vie. »

« Développer les infrastructures réservées aux déplacements des vélos (pistes cyclables, stationnement des vélos…). »

> Dans le cadre du zonage du PLUi-H, il sera possible de :

> **Permettre le développement des liaisons existantes en réservant des parcelles ou parties de parcelles à leur extension** ;

> **D'identifier des liaisons douces** entre agglomérations, bourgs, villages et hameaux et à l'intérieur de ces espaces agglomérés, pour développer les pratiques de mobilités dites actives.

4. ÉCHANGES ET QUESTIONS

Registres de concertation ouverts dans les mairies des communes et au siège de la communauté de communes

Courrier : Communauté de communes du pays de Landivisiau, zone de Kerven, rue Robert Schuman, BP 30122, 29401 Landivisiau Cedex

Mail : pluih@paysdelandi.com

PLUi-H
Pays de Landivisiau
urbanisme et habitat

Merci pour votre participation et bonne soirée

Bodilis
Lampaul-Guimiliau
Plougar
Plouzévédé
Commana
Landivisiau
Plougourvest
Saint-Derrien
Guiclan
Loc-Éguiner
Plounéventer
Saint-Sauveur
Guimiliau
Locmélar
Plouvorn
Saint-Servais
Saint-Vougay
Sizun
Trézilidé

à

Pays de Landivisiau
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLUi-H
Pays de Landivisiau
urbanisme et habitat

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat

Réunions publiques des 22, 23 et 24 octobre 2024
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Compte-rendu

Commana - mardi 22 octobre 2024 - 20h00 - salle des Fêtes
Lampaul-Guimiliau - mercredi 23 octobre 2024 - 20h00 - salle de la Tannerie
Saint-Vougay - jeudi 24 octobre 2024 - 18h30 - salle Yves Le Nan

Bodilis
Lampaul-Guimiliau
Plougar
Plouzévédé
Commana
Landivisiau
Plougourvest
Saint-Derrien
Guiclan
Loc-Éguiner
Plounéventer
Saint-Sauveur
Guimiliau
Locmélar
Plouvorn
Saint-Servais
Saint-Vougay
Sizun
Trézilidé

à

Pays de Landivisiau
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SOMMAIRE

1. Réunion publique à Commana

2. Réunion publique à Lampaul-Guimiliau

3. Réunion publique à Saint-Vougay

PLUi-H Pays de Landivisiau urbanisme et habitat

Pays de Landivisiau COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

1.

RÉUNION PUBLIQUE À COMMANA

LE MARDI 22 OCTOBRE 2024 À 20H00 - SALLE DES FÊTES

Compte-rendu

CR

Étaient présents à cette réunion environ 20 personnes

Interrogation sur la capacité à voir les anciens bâtiments agricoles « contemporains » abriter de nouvelles fonctions (artisanat, entrepôt,...)

» Rappel de la doctrine peu permissive aujourd'hui posée en la matière par les services de l'Etat, la chambre d'agriculture et la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) ;

» Évocation des modifications espérées de cette doctrine pour permettre sous certaines conditions le changement de destination de ces constructions agricoles aujourd'hui abandonnées, dans un contexte de tassement à venir du foncier réservé à l'accueil des activités économiques ;

» Évocation de cette capacité à voir ces constructions agricoles abandonnées être déconstruites pour renaturation et donc pour possible compensation des projets d'artificialisation des sols à compter de 2031.

Invitation à ne pas trop concentrer l'offre nouvelle en logements dans la seule ville de Landivisiau et à ménager des capacités d'accueil dans les autres communes

» Rappel de la façon avec laquelle l'offre de logement est géographiquement répartie avec l'idée de ménager des capacités à abriter une offre nouvelle dans l'ensemble des communes.

Invitation à prendre en considération les difficultés à déployer des projet éoliens sur le territoire en raison des exigences posées par la base aéronavale de Landivisiau

» Rappel des servitudes de transmissions radioélectrique et de dégagement associées à la base aéronavale de Landivisiau qui interdisent le déploiement de parc éoliens dans certaines parties du territoire communautaire .

Interrogation sur la manière avec laquelle la question de l'assainissement des eaux usées a été prise en considération dans le cadre du projet

» Évocation de la manière avec laquelle ce critère a été employé pour l'exercice de répartition de l'offre de logements par commune avec des bonus attribués en fonction du niveau de performance des installations d'assainissement des eaux usées.

Interrogation sur la capacité à définir des règles qui invitent à densifier les projets d'habitat à prendre place sur des propriétés déjà bâties

» Évocation des dispositions réglementaires qui peuvent être adoptées pour inviter à cette densification des projets.

CR

Interrogation sur la manière avec laquelle les infrastructures réservées au déplacement des vélos sont prises en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels agricole et forestiers

» Rappel des dispositions prises par décret sur la non contribution des infrastructures linéaires de déplacement de moins de 5 m de largeur à l'artificialisation des sols à compter de 2031.

2. RÉUNION PUBLIQUE À LAMPAUL-GUIMILIAU

LE MERCREDI 23 OCTOBRE 2024 À 20H00 - SALLE DE LA TANNERIE

Compte-rendu

CR

Étaient présents à cette réunion environ 25 personnes

Interrogation sur la contribution des constructions agricoles à la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et à l'artificialisation des sols

» Rappel de la réglementation en rapport avec ces constructions agricoles :

» Période 2021/2031 : Constructions agricoles non contributrices de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ;

» Période 2031/2041 : Constructions agricoles contributrices d'artificialisation des sols.

Interrogation sur les capacités à mobiliser des friches pour déployer de nouveaux projets sans consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

» Évocation des projets de reconquête des friches portés par le communauté de communes du pays de Landivisiau

» Recyclage du site Gad à Lampaul-Guimiliau ;

» Recyclage foncier de la zone d'activités économiques du Fromeur à Landivisiau.

» Évocation des orientations exprimées à ce sujet par le projet d'aménagement et de développement durables ;

» Évocation de la nécessité de davantage faire davantage appel à des modes d'aménagement dits de renouvellement urbain.

Interrogation sur la nature de l'offre de logements à déployer sur le territoire

» o Évocation des orientations exprimées à ce sujet par le projet d'aménagement et de développement durables ;

» o Rappel des actions qu'il est possible de fixer dans le cadre du programme d'actions associé à la partie du projet consacré à la politique communautaire de l'habitat.

Interrogation sur les possibles actions à déployer pour le développement d'une offre d'hébergement d'urgence

» Rappel des actions qu'il est possible de fixer à ce sujet dans le cadre du programme d'actions associé à la partie du projet consacré à la politique communautaire de l'habitat.

Invitation à toujours disposer d'une offre de logements familiaux notamment pour l'hébergement des familles recomposées de plus en plus nombreuses.

Interrogation sur la mise en œuvre d'une taxe sur les logements vacants

» Rappel de la nécessité d'agir également sur le parc de logements existants et de mobiliser avec davantage de force le parc de logements vacants ;

» Évocation des modalités de mise en œuvre de la taxe d'habitation pour les logements vacants :

» Taxe qui doit au préalable être instituée par une délibération des conseils municipaux des communes (quelques communes de la communauté de communes ont décidé de l'instaurer) ;

» Taxe qui ne porte que sur les logements vacants depuis plus de 2 ans (avec dérogations particulières possibles).

Invitation à ne pas trop concentrer l'offre nouvelle en logements dans la seule ville de Landivisiau et à ménager des capacités d'accueil dans les autres communes

» Rappel de la façon avec laquelle l'offre de logement est géographiquement répartie avec l'idée de ménager des capacités à abriter une offre nouvelle dans l'ensemble des commune.

Invitation à sélectionner davantage de hameaux à qui le PLUi-H offrirait des capacités à accueillir de nouveaux logements par la construction neuve afin de mobiliser les « dents creuses » et donc de moins mobiliser de « terrains agricoles » dans les périphéries des bourgs

» Rappel de la nécessité de parvenir à un juste équilibre dans la prise en considération des principes qui s'imposent au PLUi-H, en considérant que même si l'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles prend une place centrale, il ne peut effacer les autres principes à prendre en considération ;

» Rappel notamment de la nécessité de ne pas trop favoriser la dispersion des logements et donc des ménages en considérant que cette dispersion aurait pour effet de placer trop de ménages à distance des services générateurs de déplacements. Dans ces circonstances, il pourrait être considéré que le projet ne respecterait le principe selon lequel il doit contribuer à limiter les besoins en déplacements ;

» Rappel du risque à voir le Préfet exprimer des réserves (dans le cadre du contrôle de légalité) sur le projet dans l'éventualité où ce projet offrirait des droits à construire de nouveaux logements dans un nombre trop important de hameaux.

Invitation à ne pas voir des formes urbaines trop denses (Habitat collectif) prendre place dans les bourgs ruraux par souci d'intégration dans les paysages.

3.

RÉUNION PUBLIQUE À SAINT-VOUGAY

LE JEUDI 24 OCTOBRE 2024 - 18H30 - SALLE YVES LE NAN

Compte-rendu

Étaient présents à cette réunion environ 40 personnes

Interrogation sur la nature des sources employées pour dresser le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement

- Évocation d'une série de sources mobilisées
  - Données de l'Insee (Habitat, Démographie, Économie, Déplacement domicile-travail) ;
  - Données collectées dans le cadre de l'établissement des documents de rang supérieur qui s'imposent au PLUi-H ;
  - Données collectées dans le cadre de l'établissement du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture ;
  - Données issues de l'observatoire de l'économie tenu par le service « développement économique » de la communauté de communes du pays de Landivisiau .

Interrogation sur le faible niveau d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) qu'il reste à répartir pour la période 2021/2031

- Rappel de l'étendue des espaces correspondants déjà consommées entre 2021 et 2024 notamment par les projets à vocation d'habitat ;
- Rappel des nombreuses capacités d'accueil qu'abritent encore ces projets à vocation d'habitat (de nombreux lots de lotissements restent encore à commercialiser sur le territoire communautaire) ;
- Rappel des capacités à mobiliser d'autres modes d'aménagement non consommateurs d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF).

Interrogation sur les différences entre les notions « de consommation d'espaces naturels et forestiers » (notion retenue pour la période 2021/2031) et « d'artificialisation des sols » (notion retenue pour la période 2031/2041)

- Rappel des définitions associées à chacune de ces deux notions (évocation du décret précisant les modalités de comptabilisation de l'artificialisation des sols à compter de 2031) ;
- Évocation du caractère en définitive plus sévère de la notion de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) que celle d'artificialisation des sols ;
- Évocation des difficultés à mobiliser les outils réglementaires adéquats pour calibrer l'artificialisation des sols dans le cadre des PLU.

Interrogation sur le calendrier d'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Morlaix

- Rappel du calendrier correspondant avec en particulier signalement de l'arrêt à venir en début d'année 2026 en conseil syndical du PETR.

Interrogation sur la manière avec laquelle les comptes fonciers « espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) » réservés au pays de Morlaix puis à la communauté de communes du pays de Landivisiau ont été déterminés :

» Les 307 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) réservés au pays de Morlaix ont été fixés par la région Bretagne dans le cadre du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) sur la base de critères « objectifs », sachant que les collectivités locales compétentes en matière de SCoT ont été préalablement consultées ;

» Les 102 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) réservés à la communauté de communes du pays de Landivisiau ont été fixés par le pays de Morlaix dans le cadre de l'établissement du schéma de cohérence territoriale (SCoT) sur la base de critères « objectifs » et après arbitrages entre les représentants des 3 EPCI membres du pays.

Invitation à ne pas trop concentrer l'offre nouvelle en logements dans les seules communes pôles et à ménager des capacités d'accueil dans les autres communes

» Rappel de la façon avec laquelle l'offre de logement est géographiquement répartie avec l'idée de ménager des capacités à abriter une offre nouvelle dans l'ensemble des communes ;

» Évocation de la forte correspondance du nombre moyen de logements « attribués » à chaque commune pour la période couverte par le projet de PLUi-H avec celui des logements qui ont pris place dans chaque commune ces dernières années, en considérant en définitive qu'il n'y pas de commune qui serait sous-dotée en logements ;

» Rappel des autres moyens qui servent à développer l'offre en logements (mobilisation du parc de logements vacants, création de nouveaux logements par changement de destination, possible libération d'une partie du parc de logements familiaux par effet du vieillissement de la population,...).

Interrogation sur la manière avec laquelle les besoins en logements ont été quantifiés

» Rappel des critères employés pour calibrer ces besoins

» Quantification du nombre de logements nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle (en rapport avec la trajectoire démographique exprimée dans le cadre du schéma de cohérence territoriale) ;

» Quantification du nombre de logements nécessaires à la prise en considération des mutations qui portent sur la composition des ménages (en rapport en particulier avec la baisse de la taille moyenne des ménages) ;

» Quantification du nombre de logements nécessaires à la prise en considération des mouvement qui affectent le parc de logements (évolution du taux de vacance, évolution du taux de résidences secondaires,..) ;
» Quantification du nombre de logements nécessaires pour compenser le renouvellement du parc de logements.

Invitation à prendre la mesure des effets du plafonnement des « comptes fonciers » sur le coût du foncier et donc de l'accès au logement

» Évocation des possibles mesures qui pourraient être adoptées dans le cadre du programme d'actions du PLUi-H (partie du projet consacrée à la politique locale de l'habitat) pour limiter ces effets
» Aide directe à la production de logements sociaux ;
» Aide directe à l'acquisition de logements vacants ;
» Aide directe pour les communes qui portent des opérations complexes de renouvellement urbain.

PLUi-H
Pays de Landivisiau
urbanisme et habitat

Pour participer, vous pouvez faire part de vos observations de trois manières différentes :

Registres de concertation ouverts dans les mairies des communes et au siège de la communauté de communes

Courrier : Communauté de communes du pays de Landivisiau, zone de Kerven, rue Robert Schuman, BP 30122, 29401 Landivisiau Cedex

Mail : pluih@paysdelandi.com

Bodilis
Lampaul-Guimiliau
Plougar
Plouzévédé
Commana
Landivisiau
Plougourvest
Saint-Derrien
Guiclan
Loc-Éguiner
Plounéventer
Saint-Sauveur
Guimiliau
Locmélar
Plouvorn
Saint-Servais
Saint-Vougay
Sizun
Trézilidé

à

Pays de Landivisiau
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES