



Communauté Lesneven  
Côte des Légendes  
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù

# PLUih\*

\* Plan local d'urbanisme  
intercommunal valant  
programme local de l'habitat



## DOSSIER DE SYNTHÈSE

Le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables



# -Préambule

*Les élus de l'intercommunalité ont pour volonté d'associer le plus largement possible les habitants souhaitant s'impliquer dans l'élaboration du PLUiH.*

*La concertation menée tout au long de la démarche vise à informer le public mais aussi à permettre à tous de formuler des observations et des propositions sur le sujet.*

*La mise à disposition d'un dossier de synthèse du travail produit aux différentes étapes d'élaboration du PLUiH (diagnostic, PADD, Règlement et OAP) s'inscrit dans ce cadre. Il est disponible au siège de la Communauté de communes et dans les différentes communes du territoire.*

## **VOUS SOUHAITEZ DES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LE PLUI-H :**

- ➔ Rapprochez-vous du service Aménagement de la CLCL (02 98 21 11 77 / [plui@clcl.bzh](mailto:plui@clcl.bzh))
- ➔ Écrivez vos suggestions dans le registre disponible dans votre mairie ou au siège de la CLCL.
- ➔ Adressez un mail ou un courrier à l'attention du Président de la Communauté de communes.
- ➔ Assistez aux réunions publiques.

# SOMMAIRE

---

<b>1. Quel projet pour la CLCL de demain .....</b>	<b>page 4</b>
<b>2. Les principales orientations du PADD.....</b>	<b>page 5</b>
<b>2.1. Rendre le territoire porteur         de son propre développement .....</b>	<b>page 5</b>
<b>2.2. Permettre le maintien         de l'échelle du bassin de vie .....</b>	<b>page 8</b>
<b>2.3. Viser un aménagement         du territoire vertueux et durable .....</b>	<b>page 11</b>



# Quel projet pour la CLCL de demain ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) formule l'expression du projet politique porté par les élus. **Quelles tendances accompagner ? Enrayer ? Encourager ?** A travers lui se dessine l'avenir de l'intercommunalité à l'horizon de 20 ans.

Il aborde des sujets majeurs, tels que l'habitat, la transition énergétique, le développement économique, la mobilité, le cadre de vie...

## > Une construction avec les communes

Le projet a pris forme après l'organisation de plusieurs ateliers thématiques qui ont regroupé des élus communautaires et municipaux et des partenaires compétents dans les différents domaines traités (services de l'État, Chambres consulaires, Conseil de développement...). Ces ateliers avaient pour objectif de jeter les bases des orientations du PADD dans trois grandes thématiques :

- ➔ L'économie... Quel accueil des entreprises sur le territoire de demain ? Comment pérenniser l'agriculture ? Où localiser les commerces ?
- ➔ L'habitat... Comment aider les particuliers à rénover leur logement ? Quelles formes urbaines construire demain ?
- ➔ Le cadre de vie... Quelles possibilités d'évolutions pour le patrimoine bâti ? Quel avenir pour le bocage ? Comment accompagner les transformations du paysage ?

**Il s'agit de définir un destin collectif pour la CLCL, qui cherche à tenir compte des dynamiques spécifiques de chaque commune.** La méthodologie choisie pour l'élaboration du PADD vise à prendre en compte autant que possible les volontés communales. L'objectif est de faire coexister les différentes ambitions tout en assurant la cohérence du travail produit à l'échelle du territoire communautaire.

## > Un cadre législatif et réglementaire

Les orientations choisies par les élus et traduites dans le PADD s'inscrivent dans un cadre législatif et réglementaire (loi Littoral, loi Grenelle, loi ALUR, ...) et dans une logique supra-communautaire, notamment structurée par **le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest, document pivot pour dessiner notre PLUiH.**

Le SCoT est un document avec lequel doit être « compatible » le PLUiH. Il définit une armature territoriale qui a plusieurs traductions concrètes pour les communes : possibilités de développement des commerces et des équipements, capacités d'accueil des entreprises, objectifs démographiques, densité à l'hectare...



# Les principales orientations du PADD

## 1) 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'accroître son autonomie notamment 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.

### > Rappels de quelques éléments clefs du diagnostic

- Une dynamique de l'emploi fragile : la crise économique de 2008 a souligné les faiblesses structurelles du nord Finistère. A l'échelle de la CLCL, la partie sud du territoire est relativement dynamique économiquement tandis que la partie nord connaît un dynamisme plus modéré. A noter que 44 % des emplois de la CLCL sont localisés sur le pôle Lesneven / Le Folgoët. 1 650 emplois sont recensés sur les sites de Mescoden-Sant Alar et de Traon Bihan. Renforcer l'attractivité du centre urbain et offrir à toutes les communes des perspectives de renouvellement de leur population.
- Un secteur agricole prépondérant et en pleine mutation : 24 % des emplois de la CLCL sont liés aux filières agricoles et agroalimentaires. Une baisse importante du nombre de sièges d'exploitation est observée. A noter que 78 hectares de terres agricoles ou naturelles consommées entre 2005 et 2015 pour le développement résidentiel.
- Une activité commerciale importante, avec environ 1 230 emplois salariés. Cette activité demeure fragile sur le pôle urbain et les différents centres-bourgs à l'exception des communes littorales qui bénéficient du tourisme.

### Orientation 1 : Soutenir l'économie et organiser son développement

**Objectif : S'appuyer sur les zones d'activités économiques structurantes pour asseoir le développement de la CLCL**

- Assurer un volant permanent de terrains disponibles et aménagés sur les sites Mescoden - Sant Alar et Traon Bihan
  - Accompagner le développement d'Even, principal pourvoyeur d'emplois sur la CLCL
- Objectif : Affirmer le rôle économique du pôle Lesneven / Le Folgoët
- Maintenir une offre sur les zones d'équilibre de « Kerno- Parcou » et de Gouerven
  - Empêcher que les installations commerciales périphériques ne fragilisent le tissu économique de la centralité

### **Objectif : Réduire le déséquilibre entre le nord et le sud du territoire**

- Aménager des zones d'activités au nord du territoire et requalifier la zone de Lanveur à moyen ou long terme
- Mettre en valeur les sites destinés aux activités balnéaires et à la plaisance et développer le potentiel lié à l'économie maritime et aux ressources marines
- Valoriser le Groupe Ouest implanté à Plounéour-Brignogan-Plages

### **Orientation 2 : Soutenir l'activité agricole**

#### **Objectif : Offrir une lisibilité à long terme aux agriculteurs**

- Limiter la consommation foncière sur l'espace agricole et recentrer l'urbanisation au niveau des agglomérations
- Permettre le développement des activités connexes à celles de production (vente directe, gîte à la ferme...)

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

- Encadrer les possibilités d'évolution du bâti à vocation d'habitat en campagne et l'évolution et l'adaptation des activités économiques isolées dans le milieu rural

### **Orientation 3 : Saisir les opportunités locales**

#### **Objectif : Affirmer le tourisme comme pilier de l'économie**

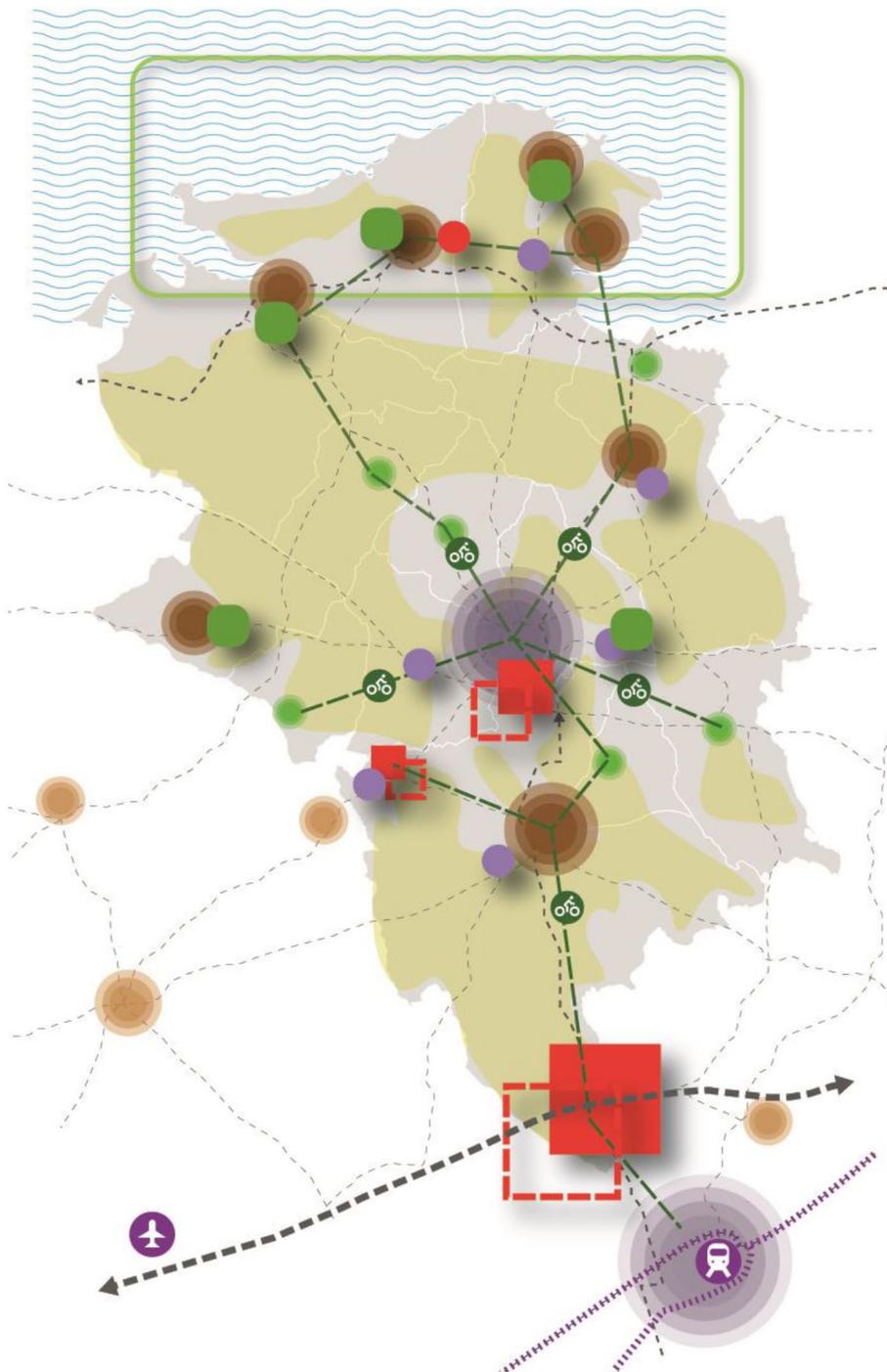
- Développer un tourisme « vert » et renforcer l'offre en hébergements touristiques (camping, gîte...)
- Rechercher une amélioration de l'accessibilité des sites touristiques et de la frange littorale par les modes doux et les transports en commun

#### **Objectif : Relever le défi de la transition énergétique et écologique**

- Permettre le déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables (éolien, biomasse, photovoltaïque...)
- Assurer la bonne gestion et la valorisation de la ressource en bois

## L'armature économique

-  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'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

## 2) Permettre le maintien de l'échelle du bassin de vie

Localisée au centre du territoire, la polarité Lesneven / Le Folgoët 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. La CLCL entend affirmer une ambition de développement démographique en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, qui fixe un objectif de production de 170 nouveaux logements par an en moyenne sur l'intercommunalité.

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.

### > Rappels de quelques éléments clefs du diagnostic

- ➔ Une croissance démographique positive (+ 11,2 % d'habitants entre 1999 et 2015), avec un fort ralentissement depuis 2012.
- ➔ Une croissance contrastée selon les communes, avec une attractivité plus constante dans le pôle structurant et plus volatile dans les communes rurales.
- ➔ Des communes rurales très jeunes et des communes littorales marquées par le vieillissement rapide de la population et une baisse globale de leur population.
- ➔ Une population vieillissante qui pose la question des logements et de la proximité des commerces et des services : 38,7 % de personnes de plus de 60 ans prévue en 2039 (contre 28,5 % en 2015).
- ➔ Un parc de logements caractéristique des territoires ruraux et un décalage entre l'offre de logements et la composition des ménages : 89 % de maisons individuelles et 78 % de propriétaires, alors que dans le même temps 49 % des ménages ayant emménagé depuis moins de 5 ans sont locataires, traduisant la nécessaire adaptation du parc aux nouveaux besoins (plus de locatif et de collectif).
- ➔ Une augmentation des résidences secondaires sur le littoral, avec un taux de résidences secondaires supérieur à 25 % (hormis à Goulven), qui pose la question de la dynamique à l'année sur ces communes (commerces, écoles, associations, ...).
- ➔ Une importante vacance structurelle à Lesneven, avec un taux de vacance de 10,4 %, en forte hausse au cours des dernières années.

### Orientation 1 : Conforter le pôle Lesneven / Le Folgoët

#### **Objectif : Renforcer le poids démographique du pôle structurant**

- ➔ Consacrer à ce pôle 45 % de la production neuve de logements et diversifier l'offre avec des petits logements
- ➔ Maintenir les efforts engagés de reconquête des logements vacants du centre-ville de Lesneven
- ➔ Atteindre une part de 10 % de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales

**Objectif : Conforter les « centralités » du pôle structurant et y accueillir les futurs équipements d'envergure communautaire**

- Privilégier l'implantation des petits commerces dans la centralité (- de 500 m<sup>2</sup>) et interdire leur implantation dans les zones périphériques
- Fixer un objectif minimum de 30 % de la production de logements en renouvellement urbain et rechercher une densité égale ou supérieure à 25 logements par hectare

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

- Créer une plateforme d'échanges multimodale dans le pôle urbain qui organisera le rabattement et le passage d'un mode de transport à un autre
- Soutenir 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

**Orientation 2 : Assurer un rôle spécifique aux pôles d'appui dans l'armature**

**Objectif : Assurer un dynamisme démographique aux pôles d'appui (Guissény, Kerlouan, Kernilis, Ploudaniel, Plouider et Plounéour-Brignogan-Plages)**

- Diversifier l'offre avec de petits logements
- Orienter la production des logements en faveur des résidences principales dans les communes littorales
- Développer le parc de logements locatifs sociaux à Ploudaniel et Plouider et maintenir son taux dans les autres communes

**Objectif : Adapter les équipements aux besoins et favoriser la connexion des pôles d'appui avec les polarités environnantes**

- Rechercher le développement d'une offre d'équipements/services complémentaire à l'offre présente sur le pôle Lesneven/Le Folgoët (maisons de santé, équipements touristiques et de loisirs)
- Réfléchir à l'aménagement de pistes cyclables utilitaires vers Lesneven

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

- Interdire le changement de destination sur certains linéaires commerciaux sur une durée limitée et rechercher la concentration des commerces et des services grâce à la définition d'un périmètre de centralité
- Accentuer 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 %.

**Orientation 3 : Maintenir une capacité d'accueil dans les communes « satellites »**

**Objectif : Assurer un développement démographique maîtrisé**

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants et accompagner l'effort de revitalisation des bourgs, soit par un soutien financier, soit par un soutien humain de l'intercommunalité

**Objectif : Adapter les équipements aux besoins et améliorer l'accès aux services pour les habitants**

- Développer un réseau de liaisons douces « utilitaires » entre les communes, notamment par la création de pistes cyclables sécurisées vers les équipements et services du pôle structurant et les principales zones d'emploi

### **3) 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 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 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.

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.

#### **> Rappels de quelques éléments clefs du diagnostic**

- Une concentration des enjeux environnementaux le long du littoral et des vallées du Quillimadec, de l'Aber Wrac'h et de la Flèche. Des inventaires locaux à jour : 12 % de zones humides, 1,3 % de surfaces boisées, 320 kilomètres de cours d'eau, 1 638 kilomètres de haies bocagères.
- De nombreux bâtiments présentant une valeur patrimoniale situés dans le milieu rural et 21 Monuments Historiques.
- Un panel d'énergies renouvelables peu diversifié et trois principaux gisements à mobiliser : l'éolien, le photovoltaïque et le bois.

#### **Orientation 1 : Protéger la trame verte et bleue et gérer les risques**

**Objectif : Préserver les réservoirs de biodiversité, protéger et restaurer les corridors écologiques)**

- Protéger l'armature de la trame verte et bleue formée par les vallées du Quillimadec, de l'Aber Wrac'h et de la Flèche
- Protéger les cours d'eau et poursuivre les actions de reconquête du maillage bocager

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

- Limiter les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles
- Autoriser la création de protection sur le littoral ou en zone rétro littorale

#### **Orientation 2 : Assurer la qualité des paysages construits**

## Objectif : Maintenir la qualité et la diversité des paysages et valoriser le patrimoine bâti

- Mettre en valeur les paysages identitaires (chaos granitique, plaine légumière, plateau léonard et l'Aber Wrac'h), améliorer la qualité des entrées et des traversées de bourgs et promouvoir une urbanisation qui respecte les silhouettes des bourgs
- Offrir des possibilités d'évolution du patrimoine bâti par changement de destination dans le milieu rural
- Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des zones d'activités
- Assurer la bonne intégration des bâtiments agricoles dans le grand paysage.

### Les principales orientations spatialisées

