

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PLEYBEN
CHÂTEAULIN PORZAY**

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION page 4

2. ORIENTATIONS GENERALES page 7

L'ECONOMIE : RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE AU BENEFICE DU TERRITOIRE ET DU FINISTERE page 7

Orientation 1 : Développer une offre de foncier économique et organiser son développement dans un objectif d'équilibre territorial page 8

Orientation 2 : Soutenir l'activité agricole et accompagner les agriculteurs page 11

Orientation 3 : Saisir les opportunités locales et mettre en place les conditions de l'attractivité économique de demain page 13

L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE : METTRE EN PLACE UNE ARMATURE URBAINE CONCILIANTE ATTRACTIVITE, PROXIMITE ET SOBRIETE page 17

Orientation 4 : Conforter le pôle Châteaulin / Port-Launay page 19

Orientation 5 : Assurer un rôle d'équilibre aux pôles d'appui dans l'armature territoriale page 23

Orientation 6 : Maintenir une capacité d'accueil dans les bourgs ruraux page 26

Orientation 7 : Avoir une plus grande maîtrise des opérations page 29

Orientation 8 : Mieux répondre aux attentes des habitants page 31

Orientation 9 : Assurer l'animation de la politique de l'habitat page 34

LE CADRE DE VIE : PROMOUVOIR UN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE VERTUEUX ET DURABLE page 35

Orientation 10 : Protéger la trame verte et bleue page 35

Orientation 11 : Gérer les risques et les ressources page 38

Orientation 12 : Assurer la qualité des paysages construits page 41

INTRODUCTION

Un projet de territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour objectif de dessiner un projet de territoire 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 17 communes de la Communauté de Pleyben-Châteaulin-
Porzay (CCPCP) :

- 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.



© Adeupa

Un volet habitat

Le PLUiH tient lieu de programme local de l'habitat (PLH). Aussi le PADD détermine :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale de 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 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 de :

- Tenir un débat au sein du conseil communautaire et des conseils municipaux sur les orientations générales du projet.
- Fournir une information claire aux habitants sur les engagements des élus.
- Définir la limite entre ce qui pourra évoluer par des adaptations mineures du PLUiH, 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 PLUiH (remise en cause du présent PADD) d'autre part.

La lecture du PADD

La stratégie d'aménagement des 17 communes s'articule autour de trois grandes orientations :

- Renforcer la dynamique économique au bénéfice du territoire et du Finistère
- Mettre en place une armature urbaine conciliant attractivité, proximité et sobriété
- Promouvoir un aménagement du territoire vertueux et durable

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 correspondre à plusieurs orientations.

Le contexte métropolitain et communautaire

La Communauté de communes est devenue membre du Pôle métropolitain du Pays de Brest le 2 novembre 2017. Le 30 avril 2019 le Comité syndical du Pôle métropolitain a décidé de prescrire la révision du SCoT du Pays de Brest. Cette révision permettra d'élargir le périmètre du SCoT au territoire de la CCPCP. A terme, les 17 communes de la CCPCP seront donc couvertes par le SCoT du Pays de Brest.

Dans l'attente, les communes non couvertes par le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay sont considérées en « zone blanche ». Sur ces communes, avant l'approbation du nouveau SCoT, aucune disposition du SCoT ne s'applique.

Dans un souci d'anticipation et d'équité territoriale, les élus de la CCPCP ont souhaité, dès le début de la démarche PLUiH, que les objectifs formulés sur l'ensemble des 17 communes tendent vers ceux du SCoT du Pays de Brest, tout en restant compatibles avec ceux du Pays de Châteaulin et du Porzay pour les communes concernées¹.

¹ Le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay, approuvé le 8 juin 2016 couvre les communes de Cast, Châteaulin,

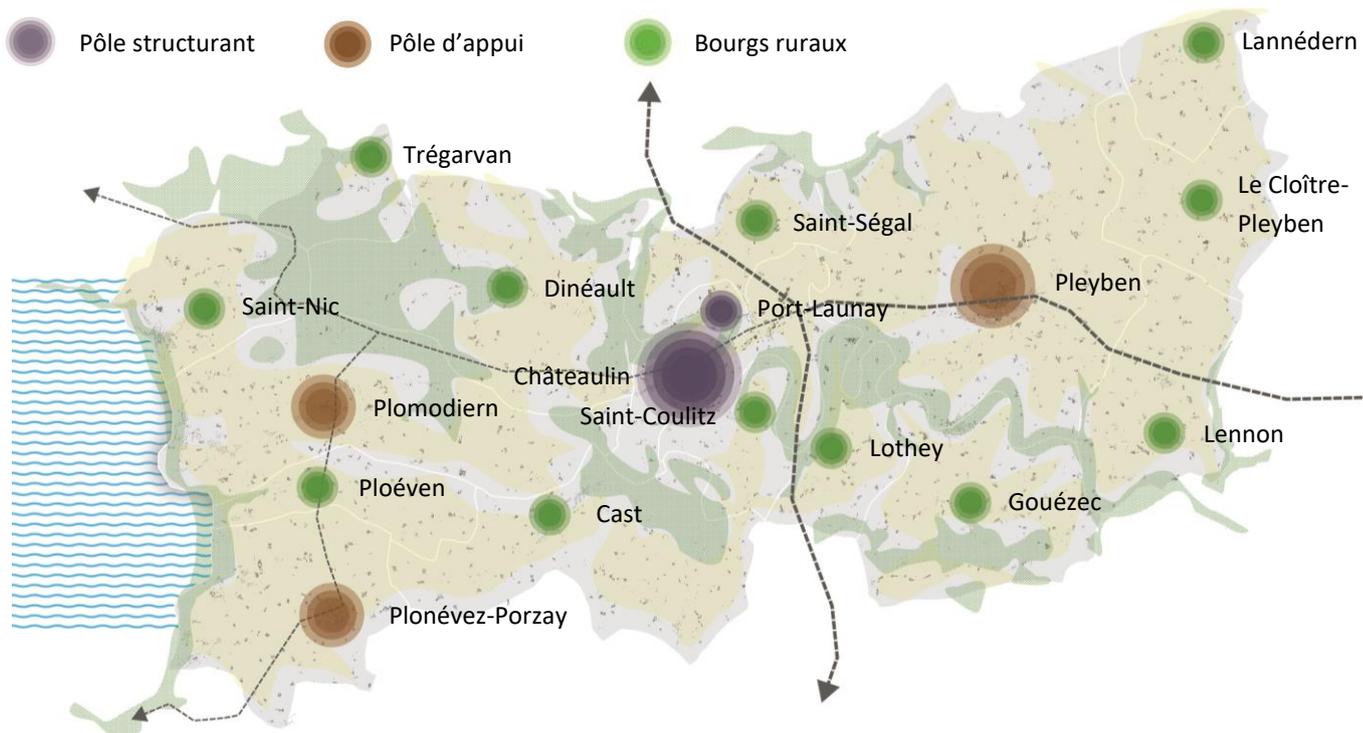
Dinéault, Plomodiern, Plonévez-Porzay, Ploéven, Port-Launay, Saint-Coulitz, Saint-Nic, Trégarvan

La CCPCP 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 CCPCP est un bassin de vie du centre Finistère. Sa situation géographique traduit des enjeux particuliers en termes d'image pour le Pays et une position économique stratégique pour le territoire.

La CCPCP 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 et de celle de Quimper, la CCPCP 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.

L'armature territoriale



La diversité des modes de vie offerte selon les communes, présentant un cadre de vie varié et 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.

L'armature territoriale de la CCPCP

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

En compatibilité avec le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay, et dans le prolongement de l'armature urbaine proposée par l'actuel SCoT du Pays de Brest, la CCPCP entend conforter son échelle de bassin de vie par un développement privilégié de l'habitat, des équipements, des services et des activités en relation avec les polarités existantes.



RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE AU BENEFICE DU TERRITOIRE ET DU FINISTERE

La CCPCP se situe à la limite de l'aire d'influence des métropoles brestoïse et quimpéroïse. Elle est suffisamment éloignée de ces polarités pour avoir pu développer une relative autonomie et pour permettre la constitution d'un pôle économique intermédiaire à l'échelle du Finistère.

La CCPCP souhaite mettre en place une stratégie économique visant à consolider son attractivité et son rayonnement et à développer des conditions favorables à l'économie de demain. Elle veut tirer parti de son positionnement clef de carrefour de flux résidentiels et productifs entre Brest et Quimper.

La CCPCP souhaite, d'une part, renforcer le principal pôle d'emplois qu'est Châteaulin, dont le dynamisme profite à l'ensemble du territoire, et d'autre part, accompagner la structuration économique de l'ensemble du territoire intercommunal. Pour y parvenir, la capacité d'accueil des parcs d'activités sera renforcée. L'offre commerciale du territoire sera protégée,

en particulier dans les principaux pôles économiques du territoire (Châteaulin, Pleyben, Plomodiern et Plonévez-Porzay) (cf. orientations n°4 et n°5).

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 et notamment l'artisanat local et les commerces de détail.

Orientation 1. Développer une offre de foncier économique et organiser son développement dans un objectif d'équilibre territorial

Les parcs d'activités

Objectif 1 : S'appuyer sur le site du Pouillot / Lospars pour asseoir le développement économique de la CCPCP

Le site du Pouillot / Lospars, implanté au carrefour des RN 165 et la RN 164 est la vitrine économique du territoire. Il possède un rayonnement qui dépasse les frontières de la CCPCP. La collectivité entend s'appuyer sur cet espace 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.

Regroupant plusieurs parcs d'activités, le site a vocation à recevoir des activités productives industrielles (notamment agroalimentaire), de transport, de logistique (mixtes activité/bureau) et de l'artisanat. Le développement de ce pôle s'appuie sur les orientations d'aménagement suivantes :

- **Affirmer le potentiel économique du site en anticipant les besoins fonciers** et en assurant un volant permanent de terrains disponibles et prêts à la vente.
- **Renforcer les services aux entreprises** (pépinière, hôtel d'entreprise, cyber centre...) en recherchant leur regroupement afin d'assurer l'attractivité



© CCPCP

pour les porteurs de projets et d'intensifier la fonctionnalité des parcs d'activités existants.

- **Organiser des liens fonctionnels, notamment des liaisons douces, entre le centre-ville de Châteaulin et le site du Pouillot/Lospars.** Étudier l'intérêt de lier ce réseau avec Port-Launay, Pleyben et avec celui bordant l'Aulne.

Objectif 2 : Finaliser l'urbanisation des parcs d'équilibre de Pleyben, Lothey, Saint-Ségal et Plonévez-Porzay

Les parcs d'activités « Le Drevers », « Ty Hemon », « Menez Bos », « La zone du Porzay » et « Carn ar Hoat », respectivement implantés à Pleyben, Lothey, Saint-Ségal et Plonévez-Porzay accueillent des activités à dominante industrielle, de logistique, de transports et artisanale. D'intérêt intercommunal, leur développement n'est aujourd'hui pas arrivé à maturité.

L'objectif est d'affirmer leur rôle d'équilibre dans l'armature territoriale.

Objectif 3 : Soutenir l'accueil des activités productives et artisanales sur l'ensemble du territoire

Le territoire bénéficie d'un équipement artisanal de proximité. La Communauté de communes souhaite engager une réflexion sur l'avenir et l'animation des espaces d'activités communaux et l'implantation de locaux d'activités dans les bourgs ou en diffus.

Cinq espaces d'activités économiques d'intérêt local sont recensés : « Kerharo » à Plomodiern, « Coatigrac'h » à Châteaulin, « Ty Vougeret » à Dinéault, « Mez an Dib Vihan » à Cast et la « zone de la route de Plomodiern » à Ploéven. Ils permettent un ancrage de l'activité artisanale et des services aux habitants sur l'ensemble du territoire. C'est un facteur important pour une gestion équilibrée des mobilités et pour un développement durable du territoire.

L'objectif poursuivi à cet égard est de maintenir des possibilités d'accueil dans un esprit de compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay, à savoir :

- **Développer environ 2 nouveaux hectares de parc artisanal sur les communes de Plomodiern et de Plonévez-Porzay.**
- **Prévoir dans les autres communes la possibilité de définir des réserves foncières pour l'installation de petites entreprises artisanales**, en continuité de l'agglomération, dans la limite de 1 hectare par commune et prioritairement dans le prolongement des espaces artisanaux existants. Ces secteurs ne pourront être aménagés qu'en cas de demande suffisante et clairement identifiée.



© CCPCP

L'accueil des entreprises

Objectif 1 : Inscrire l'aménagement des parcs d'activités dans le respect de l'environnement

Le développement des parcs d'activités doit s'opérer en cohérence avec la préservation des terres agricoles. À ce titre, le PLUiH veille à respecter les dispositions du SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay pour mettre en œuvre sa politique de développement économique.

L'amélioration de la dimension environnementale des aménagements dans les parcs d'activités se traduira par les dispositions suivantes :

- **Rechercher l'économie du foncier par la densification des parcs existants** : l'extension « au fil de l'eau » des bâtiments existants sera facilitée, notamment en limitant les espaces inconstructibles et en autorisant leur élévation en hauteur.
- **Rechercher l'amélioration de la densité dans les nouveaux parcs** par une action :

sur la taille des parcelles commercialisées et sur l'aménagement des zones. Des aménagements veillant à la mutualisation des stationnements et la définition de règles d'urbanisme relativement souples permettront de limiter la consommation foncière.

- **Aménager les sites dans le respect de l'environnement naturel existant** : ruisseaux, zones humides, boisements, haies bocagères... Une attention particulière sera portée à la préservation des ressources naturelles, au maintien de la biodiversité, à la valorisation possible des déchets et aux économies d'énergie.
- **Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales en minimisant les rejets dans les milieux**. La conception des parcs devra favoriser l'infiltration des eaux de pluie (perméabilité des espaces de stationnements) et encourager la retenue des eaux en amont (création de fossés plantés ou de noues).

Objectif 2 : Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des parcs

La qualité paysagère d'un parc d'activités participe à l'image des entreprises qui l'occupent. Concilier les impératifs économiques et un aménagement respectueux du paysage est indispensable. Il sera apporté un soin particulier à ces espaces :

- **Établir des dispositions réglementaires pour assurer un traitement paysager soigné** (dont la gestion des espaces publicitaires), une qualité architecturale du bâti, une bonne organisation des

espaces verts, des espaces de stockage extérieur et de stationnement.

- **Aménager prioritairement les sites « en profondeur »**, afin d'éviter les effets couloirs le long des routes. Des séquences non urbanisées devront être maintenues le long des voies.
- **Adapter la connexion avec les réseaux aux besoins des entreprises** : réseaux routiers, liaisons douces, réseaux de communication, réseaux des eaux pluviales et des eaux usées...

Objectif 3 : Maîtriser les flux et assurer la sécurité des usagers

Une spécialisation des parcs par secteur d'activités risquerait de rigidifier le système d'accueil des entreprises. Toutefois, une trop grande mixité de profils différents au sein d'un périmètre réduit peut générer une inadaptation du site aux besoins des entreprises. Au sein des parcs offrant une mixité fonctionnelle, une attention particulière sera apportée pour :

- **Regrouper dans un même secteur les entreprises ayant des besoins proches** afin d'éviter les conflits d'usage et d'assurer la sécurité de tous les usagers.

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

L'agriculture est un secteur économique fortement représenté sur le territoire, générateur d'emplois et de richesses directes et indirectes. C'est un facteur marquant de l'identité locale.

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 CCPCP souhaite s'engager en faveur du maintien et du développement de l'agriculture. Cela passe par une limitation de la consommation des espaces. L'objectif est de pérenniser les exploitations existantes et de donner de la visibilité aux exploitants pour faciliter les reprises.

Objectif 1 : Protéger durablement un espace agricole productif et préserver la fonctionnalité des exploitations

L'agriculture est un vecteur important de l'organisation territoriale. 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 PLUiH vise à soutenir ce pilier de l'économie locale :



© bruded.fr

→ **Délimiter des zones agricoles afin d'assurer le bon fonctionnement et le développement des activités agricoles.**

Ce zonage permettra d'affirmer la vocation agricole de certains espaces et d'apporter une lisibilité à long terme au monde agricole sur les potentialités d'évolution du foncier et des constructions dédiées à l'agriculture.

→ **Réduire la consommation foncière sur l'espace agricole et recentrer l'urbanisation au niveau des centres-villes et des centres-bourgs**

pour préserver un vaste espace agricole productif et pérenne (cf. orientation n°7 – objectif n°2).

→ **Éviter l'enclavement des parcelles cultivées ou potentiellement cultivables.**

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 en milieu rural :

- **Encadrer les possibilités d'évolution du bâti en campagne** (changements de destination, extensions des habitations existantes, création d'annexes, construction de logements de fonction).
- **Encadrer l'évolution et l'adaptation des activités économiques** isolées en 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 CCPCP souhaite permettre l'ensemble des évolutions nécessaires au maintien de l'outil agricole, notamment :

- **Permettre le développement des activités connexes à celles de production** (vente directe, transformation, production d'énergie, hébergement touristique, etc.), à la condition de conserver une activité de production agricole majoritaire et d'assurer une bonne intégration des bâtiments dans le grand paysage.
- **Accompagner l'évolution des systèmes d'exploitation agricole**, notamment l'agriculture maraîchère de proximité, le développement des circuits courts, l'agriculture biologique...

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

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

Sa position géographique entre terre et mer et sa relative autonomie permettent d'envisager des réponses particulières aux aspirations sociales et environnementales nouvelles ou insatisfaites par ailleurs.

Le développement de l'activité touristique est un levier important pour l'intercommunalité, sur sa frange littorale mais aussi dans l'arrière-pays. L'innovation, qu'elle soit numérique ou liée à la transition énergétique, 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 préservation de l'environnement.

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

La situation et les atouts de l'intercommunalité permettent de positionner le territoire comme une destination touristique reconnue du Finistère. La CCPCP affiche sa volonté de devenir une destination touristique à part entière et de développer la marque Ménez-Hom Atlantique pour répondre à toutes les attentes :



© Simon Bourcier

- **Favoriser la découverte et la mise en valeur des sites emblématiques et des caractéristiques du territoire** (sites naturels, touristiques, patrimoniaux, sportifs).
- **Valoriser l'estuaire et le cours de l'Aulne pour l'attractivité de l'arrière-pays**, notamment autour des ports de l'estuaire : amélioration des services aux navigateurs (services à quai, assainissement...) et traitement qualitatif des espaces publics à proximité de l'Aulne (création d'espaces de convivialité et de récréation) ; création de parcours entre les bourgs et le Canal de Nantes à Brest.
- **Conforter et mettre en valeur les sites destinés aux activités tournées vers la mer (nautisme, sites de mouillage, cales...).**
- **Rechercher une amélioration de l'accessibilité des sites emblématiques et caractéristiques du territoire et de la frange littorale par les modes actifs et les transports en commun**, notamment depuis le pôle urbain et les communes

rétro-littorales. Le renforcement du réseau de mode actif s'appuiera sur les orientations définies par les schémas existants ou en cours d'élaboration (schéma départemental vélo, schéma directeur modes actifs de la CCPCP). Il visera la création d'un maillage reliant l'ensemble des communes de l'intercommunalité.

- **Développer le tourisme « vert » en renforçant l'offre en hébergements touristiques** (hôtel, camping, gîte...) ou encore l'accueil pédagogique. Il s'agira de permettre la diversification de l'offre d'accueil touristique ainsi que les services liés à cette activité (restauration, commerce, stationnement).
- **Permettre la création d'espaces dédiés aux camping-cars** de quelques unités à proximité des bourgs, ou légèrement en amont des sites touristiques. Ces espaces seront organisés en ayant pour objectif de minimiser leurs impacts sur le paysage et l'environnement.

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. C'est un facteur déterminant leur choix d'installation. La CCPCP souhaite relever ce défi :

- **Encourager 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.

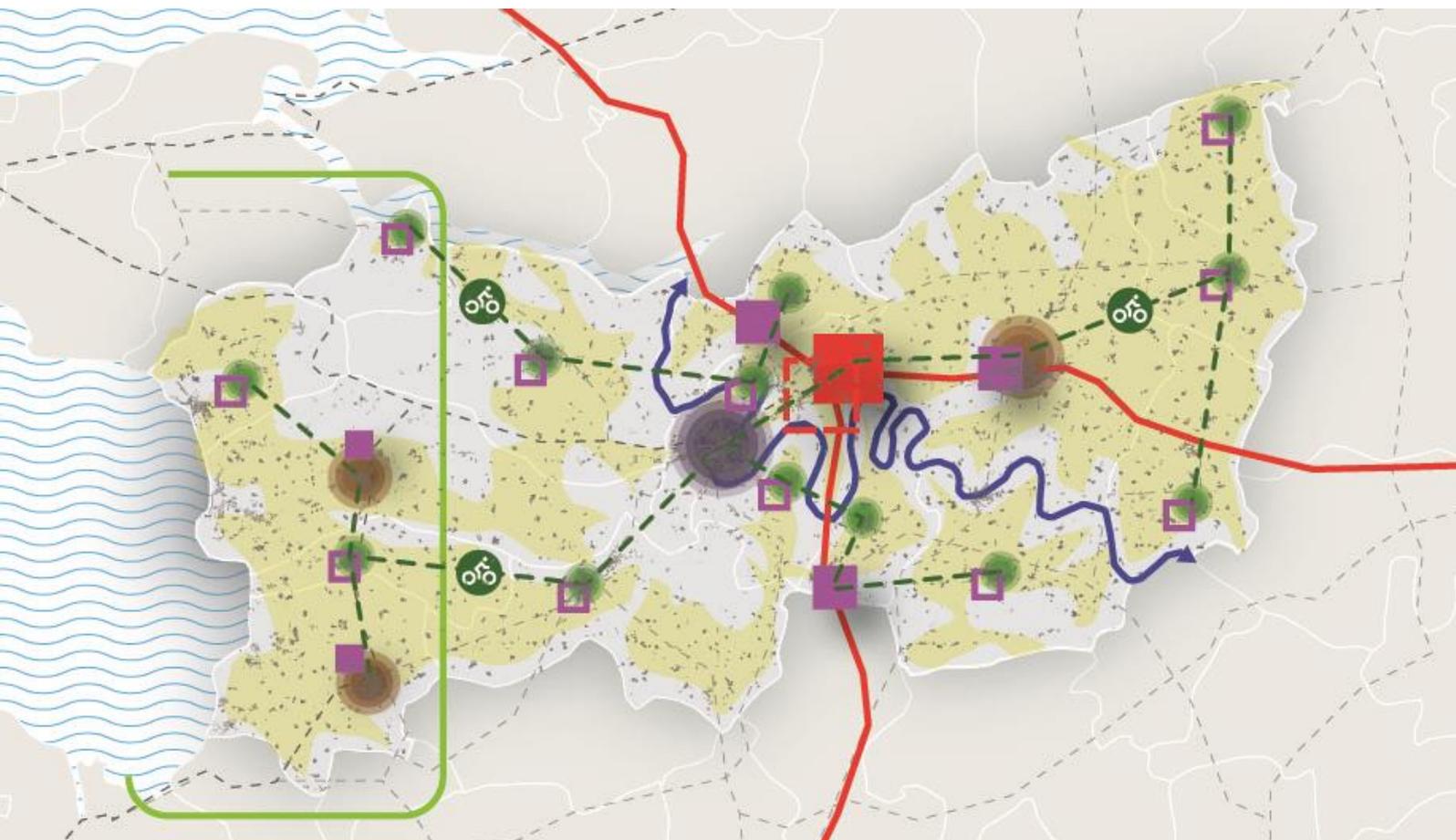
La prise en compte des enjeux climatiques peut être un levier favorable aux retombées positives en terme d'emplois et de richesses créés localement. En compatibilité avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET), la collectivité entend permettre l'émergence des filières économiques s'engageant dans la transition énergétique et écologique :

- **Permettre le déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables, en concertation avec le monde agricole** (solaire photovoltaïque, géothermie, éolien, biomasse, hydraulique ...). Concernant l'éolien, la production d'énergie est principalement envisagée par la montée en puissance du parc existant sur l'ex Pays de Châteaulin et Porzay. Le schéma de développement éolien existant sur l'ex Pays de Châteaulin et Porzay pourra être utilement étendu à l'ensemble du territoire.

- **Assurer la bonne gestion et la valorisation de la ressource en bois**, en lien avec le programme Breizh Bocage. L'organisation d'une filière bois sur le territoire sera favorable au développement des réseaux de chaleur.
- **Encourager le secteur de l'écoconstruction** dans la construction neuve et la rénovation du parc existant en préservant le patrimoine architectural local.



L'armature économique



L'armature territoriale



Pôle structurant



Pôle d'appui



Bourgs ruraux

Les principales orientations spatialisées



Renforcer la capacité d'accueil du site Pouillot / Lospars



Aménager des parcs d'équilibre d'intérêt communautaire



Soutenir l'accueil des activités productives et artisanales sur l'ensemble du territoire



Valoriser le rôle de porte d'entrée du Pays de Brest et l'effet vitrine offert par les RN 164 et RN 165



Améliorer l'offre de mobilité entre les bourgs et les principales zones d'emploi (prévoir une mise à jour suite à la validation du schéma des modes actifs)



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



Développer une stratégie de valorisation touristique et culturelle du littoral



Valoriser l'estuaire et le cours de l'Aulne



METTRE EN PLACE UNE ARMATURE URBAINE CONCILIANT ATTRACTIVITE, PROXIMITE ET SOBRIETE

© Martin Viezer

La CCPCP a connu une croissance démographique moyenne annuelle de 0,59 % entre 1999 et 2016. Elle souhaite conforter son attractivité et accueillir de nouvelles populations. Le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay ambitionne une croissance moyenne annuelle de 1,1 %. Cet objectif apparaît aujourd'hui difficile à atteindre, aussi bien sur la partie du territoire couverte par le SCoT que sur les communes hors périmètre.

Ayant récemment intégré le Pays de Brest, la collectivité entend inscrire son développement en cohérence avec les objectifs existants à cette échelle, d'ores et déjà repris dans le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de l'intercommunalité. Le PLUiH vise ainsi une croissance démographique moyenne annuelle de

0,45 % à 20 ans. Sur la CCPCP, la production de nouveaux logements permettant de répondre à cette ambition est fixée à 125 par an en moyenne². La collectivité affiche sa volonté de mettre en place les conditions favorables à cette projection démographique ambitieuse mais réaliste.

Les liens qui unissent les différentes composantes du territoire que sont le pôle structurant de Châteaulin/Port-Launay, l'espace littoral et l'espace rural, sont historiquement de faible intensité. Chaque composante pourrait envisager un développement autonome par rapport aux autres. Cela ne permettrait néanmoins pas d'atteindre la masse critique pour développer des projets structurants ou pour bénéficier d'une diversité suffisante de facteurs d'attractivité. La CCPCP entend développer une action collective

² Ce besoin a été défini en s'appuyant sur la méthodologie élaborée par l'Adeupa, qui a défini pour chaque EPCI du Pays de Brest un objectif de production de logements visant à atteindre une croissance démographique annuelle de 0,45 %. La production de logements comprend la

construction neuve et le changement de destination ayant pour effet de créer un logement, sans compter la remise sur le marché des logements vacants et la transformation de résidences secondaires en habitations principales.

lui permettant d'accéder à la taille critique et aux leviers de développement à la mesure d'un projet de qualité.

La collectivité souhaite promouvoir un développement équilibré en corrélant l'accueil des nouveaux habitants au niveau de services et d'équipements des communes et en renforçant en priorité les centralités. 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 CCPCP, 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, sécurisés et être cohérents avec les politiques durables de l'intercommunalité.

Orientation 4. Conforter le pôle Châteaulin / Port-Launay

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

Afin de maintenir l'échelle de bassin de vie de l'intercommunalité, et dans l'intérêt de l'ensemble des communes, il est aujourd'hui indispensable de renforcer la place du pôle structurant dans l'armature territoriale. Ayant un rôle majeur pour le développement des transports et des fonctions supérieures nécessaires à l'attractivité de la CCPCP, il assure l'élévation du niveau des services bénéficiant à l'ensemble du territoire et à son attractivité.

Objectif 1 : Conforter le poids démographique du pôle structurant

Le pôle structurant assure une part élevée du renouvellement démographique sur l'intercommunalité, indispensable pour atteindre l'objectif ambitieux de croissance envisagé à l'échelle du Pays de Brest. Afin de renforcer sa place dans l'armature territoriale, la collectivité doit mettre en œuvre les moyens nécessaires à l'accueil de nouvelles populations :

- **Consacrer à ce pôle au minimum 22 % de la production neuve de logements.**
- **Maintenir les efforts engagés de reconquête des logements vacants** des centres-villes de Châteaulin et de Port-Launay.

- **Poursuivre et accentuer la diversification de l'offre** en faveur de l'habitat individuel groupé, de l'habitat intermédiaire, du logement collectif et plus globalement des logements petits et 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 des ventes par internet, la concurrence des entrées de ville et l'importance des déplacements domicile-travail qui induit des logiques d'achat favorables aux secteurs situés plus loin 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 de Châteaulin :

- **Créer un périmètre de centralité** dans lequel devront s'implanter de manière préférentielle les petits commerces (surface de plancher inférieure à 500 m²).
- **Interdire le changement de destination des commerces**, sur une durée limitée, sur les linéaires stratégiques du centre-ville afin d'éviter l'évasion commerciale et de maintenir son animation.
- **Empêcher les installations commerciales périphériques de fragiliser le tissu**

économique de la centralité : interdire l'implantation des commerces dans le parc de Penn Ar Roz et dans les autres parcs d'activités du pôle, hormis ceux liés à des activités de production ou à des activités artisanales.

- **Accentuer le caractère urbain du pôle**, avec un objectif minimum de 50 % de la production de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine 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, en lien notamment avec l'étude d'attractivité menée par la Commune de Châteaulin.
- **Promouvoir une offre tertiaire dans le centre de Châteaulin**, en s'appuyant notamment sur l'attractivité des quais de l'Aulne et sur le projet du pôle d'échange multimodal (PEM) autour de la gare.
- **Rechercher l'amélioration de l'ambiance urbaine** favorisant l'attractivité de la centralité (poursuite du travail sur la vacance commerciale, la vacance de logement, les aménagements urbains, ...).
- **Rechercher une unité/harmonie urbaine entre Châteaulin et Port-Launay** par le biais des aménagements urbains ou encore de la question de la mutualisation des équipements (culturels, sportifs, nautiques, touristiques, liés à l'enfance...) afin de renforcer et diversifier l'offre sur le pôle.



© CCPCP

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

La CCPCP bénéficie d'un niveau d'équipements globalement satisfaisant qui permet de répondre aux besoins quotidiens des habitants, notamment en matière d'équipements sportifs et de salles dédiées à l'événementiel et au spectacle d'échelle communautaire. Châteaulin dispose de nombreux équipements qui bénéficient à l'ensemble des communes environnantes. La CCPCP entend renforcer le niveau d'équipements du pôle structurant et maintenir le dynamisme de ce dernier au bénéfice de tous les habitants de l'intercommunalité :

- **Conforter et mettre en valeur les équipements d'ores et déjà implantés sur le pôle.**
- **Poursuivre le développement des équipements de rayonnement communautaire**, voire au-delà (équipements sportifs et culturels spécifiques, équipements portuaires de Châteaulin et Port-Launay, plateforme

d'échange multimodal, enfance et petite-enfance...).

- **Assurer la desserte des équipements structurants par des voies cyclables et piétonnes sécurisées.**

Objectif 4 : Améliorer l'accessibilité et la fluidité de Châteaulin et faire du pôle structurant le carrefour principal de la desserte en transports en commun du territoire

A l'échelle de la Communauté de communes, Châteaulin est un point central car considéré comme la « porte d'entrée » du territoire. La commune pourrait devenir le pilier de l'armature des transports collectifs pour accroître les capacités d'échanges internes au territoire et pour relier les territoires voisins. L'amélioration de l'offre en transport collectif sera recherchée :

- **Soutenir le renforcement de la desserte ferrée sur la ligne Quimper / Brest** afin de donner à la gare de Châteaulin la capacité de développer l'intermodalité et d'y relier un réseau de transports collectifs attractifs à l'échelle du territoire, notamment en direction du pôle économique Pouillot / Lospars.
- **Soutenir la création d'une liaison interurbaine transversale** (est-ouest) connectant les lignes du réseau BreizhGo, par exemple en expérimentant une offre en Transport À la Demande (TAD).
- **Créer une plateforme d'échange multimodal** (PEM) dans le pôle urbain qui organisera le rabattement et le passage d'un mode de transport à un autre (bus, vélo, covoiturage, voiture).



© Patrimoine.bzh

- **Inciter 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 ».
- **Poursuivre le développement de l'offre en Transport À la Demande (TAD)** à l'échelle de la CCPCP s'articulant avec les lignes de desserte des plages en période estivale. L'objectif est de faciliter l'accès aux services et zones d'emplois en fonction des besoins des différents publics (personnes âgées, actifs, touristes, jeunes...).

Le rayonnement de Châteaulin passe également par l'amélioration de la desserte interne de la commune. Il s'agit notamment de fluidifier les déplacements et de mieux hiérarchiser le réseau viaire afin de sécuriser les déplacements en modes actifs :

- **Permettre la création d'un nouveau franchissement urbain** pour désengorger

le centre-ville du trafic de transit, limitant les congestions en heures de pointe.

→ ***Améliorer l'accessibilité à la gare depuis le centre-ville*** par la création d'itinéraires de circulation douce.

→ ***Poursuivre l'apaisement des circulations dans les centres de Châteaulin et de Port-Launay*** : zones 30, aires de rencontres, réorganisation du stationnement...

Orientation 5. Assurer un rôle d'équilibre 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 d'une offre commerciale permettant de répondre aux besoins des habitants de la commune. Il s'agit de Plodiern, Plonévez-Porzay et Pleyben.

Ils présentent un rôle complémentaire au pôle structurant et sont appelés 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.

Objectif 1 : Assurer un dynamisme démographique aux pôles d'appui, reconnaître leur diversité et permettre le maintien des mixités générationnelles et sociales

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 PLUiH vise à favoriser le renouvellement démographique sur les pôles d'appui :

→ **Répartir 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).



© plonevez-porzay.net

- **Orienter la production des nouveaux logements en faveur des résidences principales**, principalement à Plodiern et Plonévez-Porzay, en concentrant la majorité des nouvelles constructions dans les bourgs. **En attente de la modification du SCoT.**
- **Dans les communes littorales, le développement de l'urbanisation est limité à l'extension ou à la densification des agglomérations et villages listés dans le SCoT.** Les secteurs déjà urbanisés peuvent pour leur part accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics, hors espaces proches du rivage, au sein de la zone urbanisée.
- **Adapter la programmation de l'offre en logements** en faveur de l'habitat individuel groupé, de l'habitat intermédiaire, de l'habitat adapté, 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, accueil de loisirs, 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 de vie. La politique d'aménagement de la CCPCP vise à enrichir la diversité des pratiques et des services offerts et à en favoriser l'accès au plus grand nombre :

- **Rechercher le développement d'une offre d'équipements/services complémentaire** à l'offre présente sur le pôle structurant et répondre aux attentes des habitants des pôles d'appuis et des communes situées à proximité.
- **Accueillir en complémentarité avec le pôle de Châteaulin / Port-Launay des équipements et services structurants** pour répondre à des objectifs de mutualisation permettant une meilleure proximité avec les utilisateurs ou à des besoins dépendant de spécificités patrimoniales ou géographiques.
- **Permettre l'évolution et la création des équipements liés à l'hébergement touristique, à l'animation touristique et aux loisirs.**

Objectif 3 : Conforter les centres des pôles d'appui

Le territoire intercommunal 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



© CCPCP

développement de cette offre est toutefois fragile. L'ambition du PLUiH est d'assurer l'animation de ces centres-bourgs :

- **Interdire le changement de destination des commerces**, sur une durée limitée, sur des linéaires commerciaux pour faciliter la reprise des locaux.
- **Selon la configuration des communes, rechercher la concentration des commerces et des services grâce à la définition d'un périmètre de centralité**, où s'implanteront préférentiellement les petits commerces (surface de plancher inférieure à 300 m²).
- **Autoriser le développement des supermarchés existants.**
- **Poursuivre l'amélioration des espaces publics et privilégier le développement d'espaces urbains multifonctionnels** (habitat, bureaux, commerces, artisanat sans nuisances...) afin de constituer des espaces animés et attractifs.
- **Empêcher que les installations commerciales périphériques ne**

fragilisent le tissu économique des centres : interdire l'implantation des commerces dans les parcs d'activités, hormis ceux liés à des activités de production ou à des activités artisanales.

- **Assurer un équilibre à l'échelle de la CCPCP**, en interdisant, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay, les commerces d'une surface de plancher supérieure à 2 000 m² dans les pôles d'appui.

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 :

- **Optimiser les transports collectifs** (fréquences, horaires, ligne de rabattement, ...), pour assurer les liaisons entre les pôles d'appui et les principaux pôles d'emplois environnants.
- **Inciter 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 ».
- **Poursuivre le développement de l'offre en Transport À la Demande (TAD)** à

l'échelle de la CCPCP s'articulant avec les lignes de desserte des plages en période estivale. L'objectif est de faciliter l'accès aux services et zones d'emplois en fonction des besoins des différents publics (personnes âgées, actifs, touristes, jeunes...).

- **Développer l'aménagement de pistes cyclables « utilitaires »**, notamment en direction des pôles d'emplois de l'intercommunalité et des équipements structurants.
- **Maintenir et créer des liaisons douces dans et entre les bourgs.**

Orientation 6. Maintenir une capacité d'accueil dans les bourgs ruraux

Les 12 communes « bourgs ruraux » constituent l'échelon de proximité. Il s'agit de Cast, Dinéault, Gouézec, Lannédern, Le Cloître-Pleyben, Lennon, Lothery, Ploéven, Saint-Coulitz, Saint-Nic, Saint-Ségal, Trégarvan.

Ces communes sont particulièrement sensibles à la baisse de 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 et de prendre en compte leurs particularités (tourisme, littoral, proximité avec un pôle).

Objectif 1 : Assurer un développement démographique maîtrisé dans les bourgs ruraux

Les bourgs ruraux bénéficient de la proximité des services du pôle structurant et des pôles d'appui. Le PLUiH vise à favoriser le renouvellement démographique de ces communes :

- **Permettre l'accueil de nouveaux habitants**, en fonction du poids démographique des communes et du niveau de services proposé à la population (transports, commerces, emplois, équipements et services publics).
- **Dans les communes littorales, le développement de l'urbanisation est**

limité à l'extension ou la densification des agglomérations et villages listés dans le SCOT. Les secteurs déjà urbanisés peuvent pour leur part accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics, hors espaces proches du rivage, au sein de la zone urbanisée.

- **Adapter la programmation de l'offre en logements** en développant une offre de logements plus diversifiée. A **Saint-Nic**, intégrer les besoins des différents types de résidents et favoriser l'accueil d'actifs.
- **Accompagner l'effort de revitalisation des bourgs**, soit par un soutien financier, soit par un soutien humain de l'intercommunalité.

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 bourgs ruraux ont un rôle à jouer dans le maillage d'équipements et de services à l'échelle des territoires de vie. La politique d'aménagement de la CCPCP vise à enrichir la diversité des pratiques et des services offerts et à en favoriser l'accès au plus grand nombre :

- **Rechercher la mutualisation des équipements et leur polyvalence.**
- **Accueillir ponctuellement des équipements et services et services structurants** pour répondre à des objectifs de mutualisation permettant une meilleure proximité avec les utilisateurs ou à des besoins dépendant

de spécificités patrimoniales ou géographiques.

- **Permettre l'évolution et la création des équipements liés à l'hébergement et à l'animation touristique ainsi qu'aux activités de loisirs.**

Objectif 3 : Viser des centralités animées et attractives

Les commerces des bourgs ruraux souffrent encore plus de l'isolement qu'ailleurs. L'offre est souvent restreinte, voire inexistante, et le départ d'un commerçant peut remettre en cause toute la dynamique. L'ambition du PLUiH est d'assurer autant que possible l'animation de l'ensemble des bourgs :

- **Pointer certains commerces qui ne pourront pas changer de destination**, sur une durée limitée, et délimiter un périmètre de centralité resserré où s'implanteront préférentiellement les petits commerces à Cast, Dinéault et Saint-Ségal (surface de plancher inférieure à 300 m²).
- **Poursuivre l'amélioration des espaces publics et privilégier le développement d'espaces urbains multifonctionnels** (habitat, bureaux, commerces, artisanat sans nuisances...) afin de constituer des espaces animés et attractifs.
- **Empêcher que les installations commerciales périphériques ne fragilisent le tissu économique des centres** : interdire l'implantation des commerces dans les parcs d'activités, hormis ceux liés à des activités de production ou à des activités artisanales.



© Finistère habitat

- **Assurer un équilibre à l'échelle de la CCPCP** en interdisant, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay, les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m² dans les bourgs ruraux.

Objectif 4 : Améliorer l'accès aux services pour les habitants des bourgs ruraux

En matière de déplacement, les bourgs ruraux sont soumis aux mêmes enjeux que les pôles du territoire. A l'instar des objectifs définis pour les pôles d'appui, la CCPCP entend :

- **Favoriser les transports collectifs** (fréquences, horaires, ligne de rabattement, ...).
- **Inciter 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 ».

- **Poursuivre le développement de l'offre en Transport À la Demande (TAD)** à l'échelle de la CCPCP s'articulant avec les lignes de desserte des plages en période estivale. L'objectif est de faciliter l'accès aux services et zones d'emplois en fonction des besoins des différents publics (personnes âgées, actifs, touristes, jeunes...).
- **Réfléchir à l'aménagement de pistes cyclables « utilitaires »**, notamment en direction des pôles d'emplois de l'intercommunalité et des équipements structurants.
- **Maintenir et si besoin créer des liaisons douces dans les bourgs.**



© menezhom-atlantique.bzh

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.

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

Dans les bourgs ruraux, 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 bourgs ruraux :

- **Conserver des espaces de respiration** que ce soit à travers les espaces naturels traversant les communes ou d'autres éléments paysagers.
- **Conforter l'aspect « rural » de leur centre-bourg**, à travers des aménagements urbains de qualité.
- **Valoriser les paysages ruraux** et notamment la porosité avec le milieu agricole, la valorisation des espaces

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 par le PNR d'Armorique et le 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 centres-bourgs, 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 CCPCP entend travailler sur la maîtrise des extensions urbaines en les inscrivant en appui des centres-bourgs 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 la qualité 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 :

- **Améliorer la qualité des entrées et des traversées des bourgs et des villes** : préservation de fenêtres visuelles ou cônes de vues, travail sur l'unité et la cohérence architecturale, travail sur l'intégration des nouvelles constructions...
- **Promouvoir une urbanisation qui respecte les silhouettes des bourgs et les franges urbaines** en s'appuyant notamment sur les éléments naturels, et veiller à éviter l'urbanisation linéaire.
- **Rechercher des organisations urbaines qualitatives**, notamment à travers une réflexion sur la circulation, les formes urbaines et les éléments paysagers et/ou à valeur écologique à préserver puis décliner tout cela dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- **Engager une politique de l'habitat volontariste en matière de développement durable et d'éco-conception des logements en préservant le patrimoine architectural local.**

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 les espaces agricoles, naturels et forestiers :

- **Limiter la consommation d’espace à une enveloppe maximale de 180 hectares pour la période d’application du PLUiH** (pour l’habitat, l’économie, les équipements, les infrastructures...)³.
- **Rechercher une densité brute égale ou supérieure à 20 logements par hectare en moyenne dans le pôle structurant et 18 logements par hectare en moyenne dans les pôles d’appui.**
- **Fixer un seuil minimum de 15 logements par hectare en moyenne à l’échelle des bourgs ruraux**, en visant une densité brute de 18 logements par hectare en moyenne à l’échelle de l’EPCI.

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 :

- **Poursuivre la politique de veille et de portage foncier** en partenariat avec les partenaires de la collectivité, notamment l’EPF Bretagne.

- **Cibler l’intervention de la CCPCP** sur des sites stratégiques situés dans les enveloppes urbaines et faisant la promotion de formes d’habitat économe en foncier.

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 :

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

³ Cela correspond à une réduction d’environ 50 % à l’échelle du territoire intercommunal par rapport à la

consommation d’espaces observée entre 2008 et 2018 (source : Adeupa).

Orientation 8. Mieux répondre aux attentes des habitants

La CCPCP 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 CCPCP est confrontée à une tendance au vieillissement de sa population. Les demandes en logements adaptés sont de plus en plus fortes et principalement orientées sur les centres-bourgs et les centres-villes.

Le territoire apporte 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 CCPCP entend mener une politique locale de l'habitat qui apporte des réponses là où le marché est défaillant.

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 à la perte d'autonomie. Il convient d'accélérer la politique visant à adapter l'habitat :

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

- **Poursuivre les actions engagées dans le cadre de l'OPAH** en faveur du maintien à domicile par l'adaptation du parc existant à la vieillesse et au handicap.

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

Les partenaires ont fait part d'une augmentation du nombre de familles monoparentales et personnes seules ayant besoin d'un hébergement transitoire dans une situation d'urgence. Le parc de logement communal, les gîtes, répondent à ce besoin, mais une coordination des acteurs pourrait être faite à l'échelon intercommunal. La CCPCP souhaite répondre aux besoins des publics les plus fragiles de différentes manières :

- **Créer des logements temporaires d'insertion.**
- **Permettre aux ménages les plus en difficultés de devenir locataire** par la promotion de l'intermédiation locative.

La CCPCP dispose d'une aire de covoiturage sur la commune de Châteaulin proposant 20 places. Cette offre d'accueil permanent répond aux besoins identifiés sur le territoire. En revanche, en termes d'accueil temporaire, le schéma départemental préconise le repérage et l'aménagement de 1 à 2 aires temporaires sur le secteur de Douarnenez / Porzay.

- **Participer à la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.**

Objectif 3 : Assurer la remise sur le marché de logements vacants 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 1981, c'est-à-dire antérieurement aux premières réglementations thermiques, ce parc nécessite a priori des travaux d'amélioration au regard notamment de sa performance énergétique. La CCPCP souhaite poursuivre et accentuer les actions menées en la matière :

- **Maintenir les efforts engagés qui visent au réinvestissement d'une partie des logements vacants**, notamment dans le pôle structurant et les pôles d'appui.
- **Encourager 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...).
- **Apporter 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 CCPCP offre globalement 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). Afin de limiter les risques, la collectivité souhaite :

- **Mettre 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 et :

- **Viser**, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay, **un objectif de 5 % de la production totale de logements à destination de logements locatifs sociaux.**
- **Réserver 10 % de la production neuve à Châteaulin** à destination des logements locatifs sociaux.
- **Réserver 7 % de la production neuve à Pleyben, Plomodiern, Plonévez-Porzay** à destination des logements locatifs sociaux.
- Pour les autres communes, la production se fera en tant que de besoins sur la base des demandes et des équipements.

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) qui correspondent aux HLM traditionnelles. Or, la grande majorité 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 :

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

Objectif 7 : Améliorer le confort 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 :

- ***Offrir 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 : Renforcer le parc privé à vocation sociale

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

- ***Soutenir 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) et renforcé l'ingénierie locale. La collectivité entend pérenniser ces dispositifs et les moyens de suivi et d'animation.

Objectif 1 : Améliorer l'information aux habitants en matière de logement

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 CCPCP souhaite poursuivre sa contribution à la diffusion et à la mise en œuvre des politiques de l'habitat qu'elles soient nationales ou locales :

- **Pérenniser le Point Info Habitat** qui constitue un des maillons de la future plateforme de rénovation thermique.
- **Renforcer les dispositifs d'information et de sensibilisation** de la population aux évolutions des modes d'habiter et d'habitat.
- **Guider les ménages dans les projets innovants** de type conception bioclimatique, emploi des énergies renouvelables, constructions passives.

Objectif 2 : Renforcer la gouvernance

La réussite du volet habitat du PLUiH repose sur un réseau de partenaires impliqués, voire responsables de la mise en œuvre de certaines actions. Le renforcement de la gouvernance est nécessaire à la réussite de la politique de l'habitat sur le territoire communautaire et à la mise en œuvre du programme d'actions qui constitue la feuille de route que les élus communautaires souhaitent mettre en œuvre sur leur territoire. La collectivité souhaite s'engager en ce sens :

- **Créer une instance locale du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)** afin de pallier le manque de coordination des acteurs locaux intervenant auprès des publics les plus en difficulté. Elle aura pour objet de réunir des élus et des techniciens afin d'échanger sur les situations blocages et leur apporter les solutions requises.
- **Renforcer les échanges avec les bailleurs** et réfléchir à l'échelon intercommunal sur la programmation afin d'assurer la cohérence des projets. Une rencontre annuelle permettra de faire le point sur la programmation.



PROMOUVOIR UN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE VERTUEUX ET DURABLE

© Emmanuel Berthier

Orientation 10. Protéger la trame verte et bleue

La présence de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2, de sites classés et inscrits et de sites Natura 2000, de zones humides... traduit l'existence de forts enjeux environnementaux sur le territoire. Ces ensembles paysagers, supports d'une biodiversité particulièrement riche, participent à la qualité de vie du territoire et à son intérêt touristique.

Les enjeux environnementaux se concentrent principalement le long du littoral, au niveau du complexe du Menez-Hom et le long de l'Aulne, principal fleuve côtier du Finistère. Les fonctions environnementales des réservoirs biologiques nécessitent le maintien des continuités naturelles. Elles sont les supports d'échanges écologiques de ces réservoirs avec les milieux qui les environnent (zones humides, boisements, bocage, prairies...).

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

A une échelle élargie, le réseau des fonctionnalités écologiques de la CCPCP assure une liaison entre le littoral et l'intérieur des terres. Le niveau de connexion des milieux naturels est globalement plus élevé sur la partie Ouest du territoire. La trame verte et bleue s'inscrit logiquement dans un contexte régional. La cohérence de protection des milieux naturels du territoire doit se faire avec ceux qui lui sont périphériques (bois de Locronan, complexe du Menez-Hom, vallée de l'Aulne...), en lien avec la stratégie portée par le SRCE Bretagne et la stratégie engagée à l'échelle du PNR d'Armorique.

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. La CCPCP étant à dominante agricole, ces espaces représentent une faible superficie de l'intercommunalité. Cela leur confère une valeur particulière. Il s'agira d'éviter toute dégradation de ces espaces :

- **Protéger les milieux à fort potentiel écologique et de biodiversité** de la pression de l'urbanisation, notamment les espaces remarquables et caractéristiques du littoral.
- **Gérer les abords des réservoirs de biodiversité** en évitant le rapprochement de l'urbanisation vis-à-vis des réservoirs.
- **Préserver 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 PLUiH vise à garantir la fonctionnalité des corridors et rétablir les connexions écologiques :

- **Protéger l'armature de la trame verte et bleue** formée par la vallée de l'Aulne, la chaîne de collines connectant la presqu'île



© ploeven.bzh

de Crozon et les Montagnes noires (via le Menez-Hom) et la baie de Douarnenez.

- **Poursuivre les actions de reconquête du maillage bocager**, notamment dans les secteurs où les connexions écologiques revêtent une importance stratégique au regard de la maîtrise des pollutions diffuses et de la restructuration du paysage d'activités agricoles, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay.
- **Protéger les cours d'eau**, en compatibilité avec les enjeux d'un développement agricole durable. **Les zones humides feront l'objet d'une protection spécifique.**
- **Maintenir les corridors noirs** qui facilitent les migrations, la prédation et la reproduction des espèces animales. Le PLUiH 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. **(Échange à prévoir avec le PNRA)**

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 et/ou par une porosité forte avec le milieu agricole. 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 de reconstituer cette armature :

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



© Eugenie Ragot

Orientation 11. Gérer les risques et les ressources

Pour assurer le développement de la CCPCP 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.

Globalement, la qualité des masses d'eau est bonne à moyenne sur le territoire et des enjeux particuliers liés aux algues vertes sont identifiés. La CCPCP est relativement peu boisée. Les linéaires bocagers constituent pour leur part un élément majeur des paysages agraires et un support important pour la trame écologique.

Le territoire est soumis à des phénomènes naturels potentiellement dangereux à prendre en compte dans les projets d'aménagement, ainsi qu'à des risques technologiques localisés. Certains risques naturels sont identifiés sur tout le territoire (météorologique, sismique) tandis que d'autres sont plus localisés (inondation, mouvement de terrain, incendie, submersion marine). La vulnérabilité aux effets du changement climatique est différenciée selon les milieux. Le secteur littoral est soumis à l'érosion, aux tempêtes et aux submersions marines. Il cumule les facteurs de sensibilité, en accueillant une grande partie de l'activité touristique avec notamment des campings et hôtels en zones basses. La vallée de l'Aulne est particulièrement exposée aux risques de mouvements de terrain et d'inondations. Enfin, les zones urbaines sont sensibles aux tempêtes et inondations par ruissellement, qui pourraient s'intensifier du fait



© menezhom-atlantique.bzh

de l'augmentation des précipitations courtes et intenses.

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

Il existe une bonne connaissance des risques existants sur le territoire, notamment grâce aux différents Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPri) et au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles relatif au phénomène Mouvements de Terrain (PPRMT) qui concerne Châteaulin et Port-Launay. La CCPCP accorde une vigilance aux risques présents sur le territoire et s'engage à prévenir les risques liés au changement climatique :

- **Limiter les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles** selon le principe de précaution. Il sera recherché, en compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay, un objectif de non-augmentation, voire de réduction, des personnes exposées aux risques.

- **Engager une démarche de gestion des eaux pluviales** : contrôle du ruissellement pluvial urbain futur, limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion alternative des eaux pluviales...
- **Assurer le maintien, la réhabilitation et l'entretien des équipements d'accès ou de protection à la mer** (cale, digue...) et autoriser la création d'ouvrage de protection sur le littoral ou en zone rétro littorale.
- **Anticiper et réduire l'exposition aux nuisances sonores** afin de ne pas exposer davantage les populations au bruit et de préserver des zones de calme.
- **En fonction des opportunités de financement de l'opération, envisager une stratégie de repli de certaines activités économiques** situées dans des zones soumises à des risques d'inondation, de submersion et d'érosion, notamment à Ty Anquer (Ploéven) et Lestrevet (Plomodiern). Ces opérations ne devront pas nuire aux activités existantes.
- **Optimiser le fonctionnement des systèmes d'assainissement individuels et collectifs** et adapter la capacité et la qualité des réseaux de traitement. Lorsque le système d'assainissement existant n'est pas proportionné aux possibilités de développement, la poursuite de l'urbanisation à court terme ne sera pas envisageable. Pour assurer l'optimisation du fonctionnement des systèmes d'assainissement, l'intercommunalité s'engage à définir un zonage d'assainissement collectif.
- **Garantir la protection et l'alimentation de la ressource en eau potable**. Afin d'assurer la cohérence entre les objectifs de développement urbain et la capacité d'approvisionnement en eau potable, le programme de modernisation et de réhabilitation des usines de production sera poursuivi.
- **Intégrer 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**, afin de réduire la pression sur les réseaux et réserver au maximum l'eau potable aux usages nobles.
- **Renaturer certains secteurs et restaurer des écosystèmes pour s'appuyer sur les capacités épuratoires des milieux naturels, notamment sur le secteur sensible du littoral.** (Échange à prévoir avec l'EPAB)

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. Le territoire apparaît globalement déficitaire en matière de production d'eau potable. La pollution des eaux littorales par les algues vertes demeure par ailleurs 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 :

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, le ruissellement et la diffusion des pollutions, brise-vent, etc.). La CCPCP souhaite accompagner et valoriser les actions menées sur le territoire, notamment à travers le programme Breizh Bocage :

- **Poursuivre le soutien à la dynamique de plantations et d'entretien des haies** auprès de la profession agricole et des habitants.
- **Permettre l'évolution du bocage**, tout en ayant un droit de regard en cas de destruction de haie ou de talus. Une vigilance particulière sera portée aux éléments bocagers assumant des fonctions essentielles pour la qualité environnementale du territoire, en compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay.
- **Mettre en place des commissions communales** (notamment composées d'un représentant du monde agricole) qui assureront le suivi des évolutions et le relais de la stratégie bocagère à une échelle appropriée.

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

Pour contribuer aux objectifs de baisse de la production de 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



© EPAGA

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 :

- **Permettre le maintien des équipements nécessaires à leur traitement, voire leur renforcement ou l'aménagement de nouveaux sites** pour assurer un maillage équilibré du territoire et répondre aux besoins des habitants ou aux évolutions réglementaires.

Orientation 12. Assurer la qualité des paysages construits

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 (haies, bosquets, landes, 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...). Toutefois, l'urbanisation récente tend parfois 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 CCPCP entend protéger la richesse et la diversité de son patrimoine et de ses paysages.

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 l'automobile. 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 CCPCP entend valoriser l'espace vécu au quotidien :

- **Mettre en valeur les paysages identitaires** (le Menez-Hom, le Menez Quelc'h, la Roche du Feu, l'Aulne, la baie de Douarnenez) et préserver leurs abords, notamment en limitant le rapprochement



© mairie-cast.com

de l'urbanisation vers les secteurs de relief.

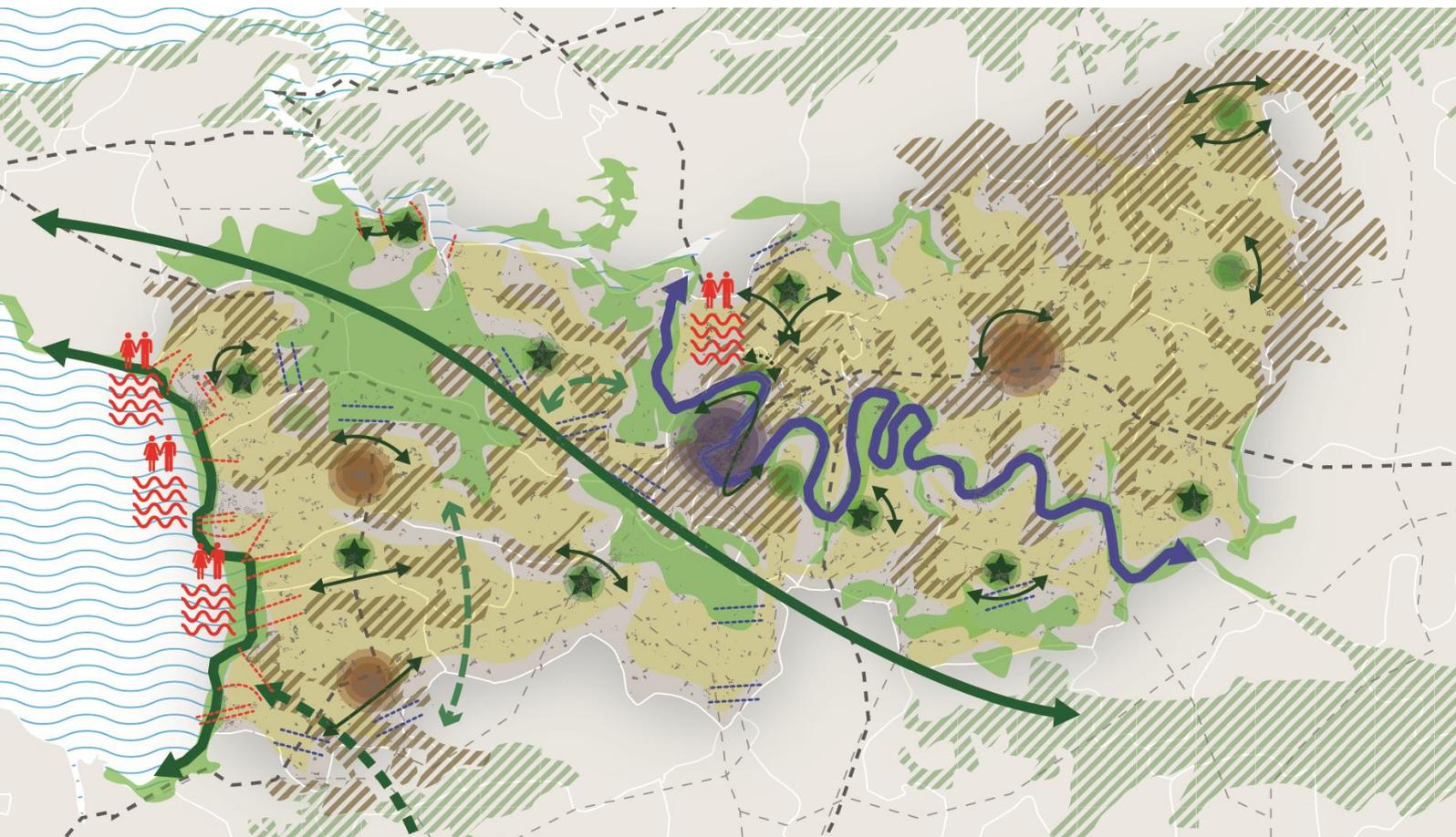
- **Améliorer la qualité des entrées et des traversées de bourgs ou de ville** (cf. orientation n°7 – objectif n°1).
- **Eviter le développement linéaire de l'urbanisation** par la protection des coupures d'urbanisation et des espaces de respiration, notamment ceux identifiés dans le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay.
- **Promouvoir une urbanisation qui respecte les silhouettes des bourgs et les franges urbaines**, notamment en prenant appui sur les éléments fixes du paysage existant (haies, bosquets, boisements, reliefs, cours d'eau, vue qualitative vers les centralités...) (cf. orientation n°7 – objectif n°1).
- **Assurer la bonne intégration des bâtiments agricoles** dans le grand paysage.

Objectif 2 : Valoriser le patrimoine bâti

La CCPCP 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, l'intercommunalité souhaite poursuivre la mise en valeur de ce patrimoine :

- **Offrir des possibilités d'évolution du patrimoine bâti** par changement de destination dans le milieu rural.
- **Valoriser le petit patrimoine bâti** présent sur le territoire (puits, lavoirs, fontaines, fours, etc.).

La trame verte et bleue et le paysage



Les principales orientations spatialisées

-  Protéger les principaux secteurs de biodiversité majeures ou ordinaires
-  Maintenir et restaurer les espaces de perméabilité favorable aux conditions écologiques
-  Assurer les continuités avec les secteurs de biodiversité des territoires voisins
-  Préserver les principaux corridors écologiques
-  Protéger les secteurs à forts enjeux de stabilisation du paysage agricole : secteurs de protection prioritaire du bocage
-  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 (loi littoral)
-  Maintenir les coupures structurantes (portes d'entrée du territoire et reliefs)
-  Assurer la protection des personnes et des biens face aux risques