



PLUI-H

Réunion publique

Présentation du projet de PLUiH

SOMMAIRE

- # Qu'est qu'un PLUiH ?
- # Le cadre de vie :
environnement, paysages, risques
- # L'attractivité résidentielle :
habitat, commerce
- # L'économie : zones d'activités
économiques, les activités isolées
en milieu rural, l'agriculture
- # La trajectoire de consommation
des espaces

Un projet de territoire pour les 17 communes

Un engagement des communes pour les 10/20 années à venir

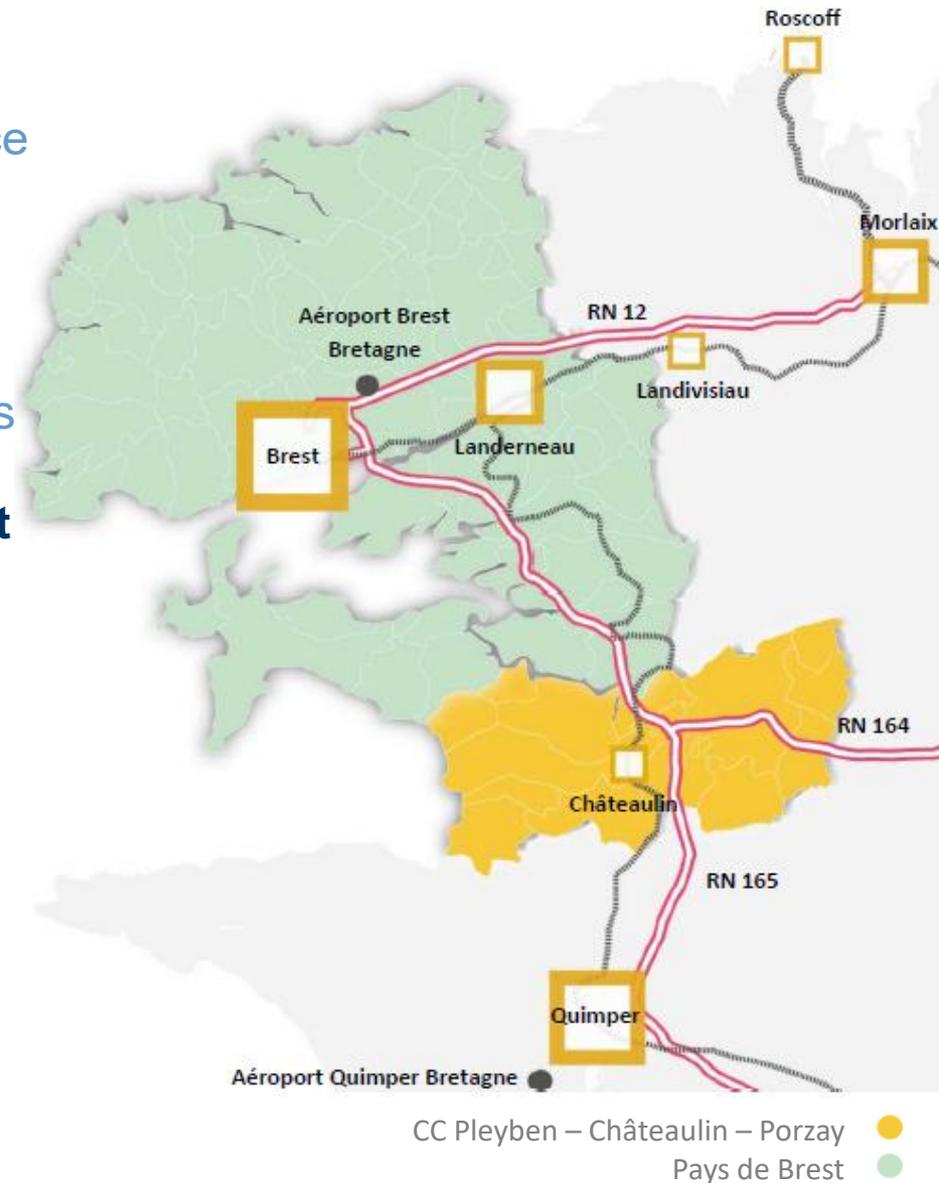
- ⇒ La recherche d'une convergence des stratégies en matière d'aménagement
- ⇒ Une déclinaison réglementaire partagée des documents cadres

Une harmonisation des règles et des outils dans le respect des spécificités communales

- ⇒ Un gage de clarté et de lisibilité pour les administrés

Les documents d'urbanisme existants restent en vigueur

- ⇒ Objectif : application du PLUiH courant 2024



Qu'est-ce qu'un PLUiH ?

— Un document de planification réglementaire...

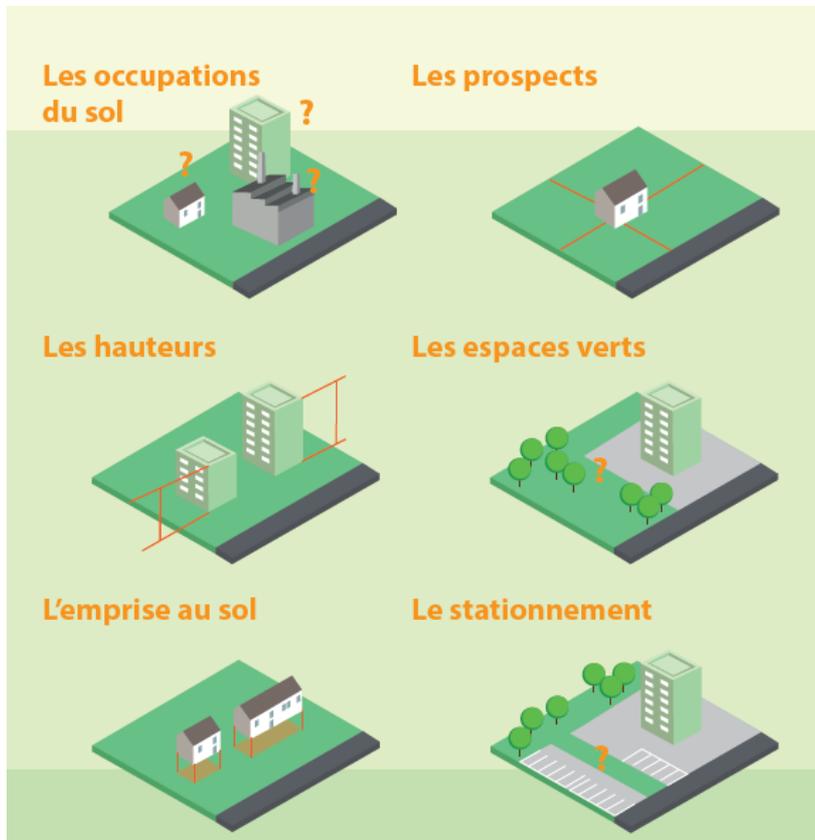
... qui définit les règles concrètes qui s'appliquent aux permis de construire

⇒ Où, quoi, comment construire ?

... qui fixe des règles de protection du patrimoine naturel, du patrimoine bâti, des paysages et des espaces agricoles

⇒ Quelle place pour la nature ?

⇒ Quel avenir pour l'agriculture ? ...



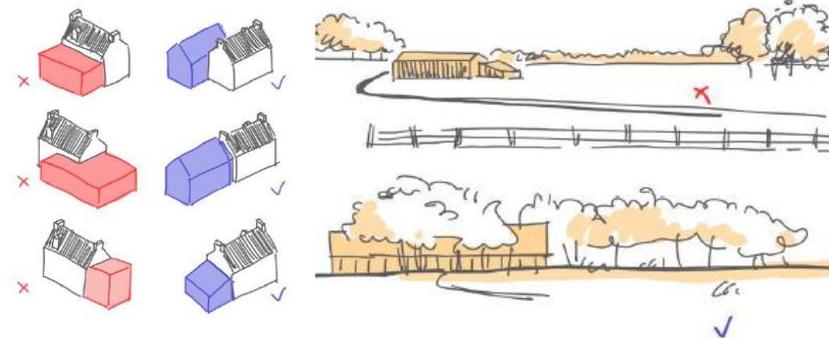
Qu'est-ce qu'un PLUiH ?

— Si j'ai un projet...

... j'identifie le classement de ma parcelle sur le plan de zonage et les règles associées dans le règlement écrit



... je prends connaissance des préconisations listées dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques « trame verte et bleue » et « paysages »



... si le plan de zonage l'indique, je prends connaissance de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle pour que mon projet soit compatible avec les objectifs fixés



PROGRAMMATION

Vocation dominante :

- Habitat

Objectif de densité moyenne :

- 18 logements / hectare

Nombre de logements estimé : 50, dont 10 logements sociaux au minimum

Qu'est-ce qu'un PLUiH ?

— Un cadre réglementaire en évolution constante

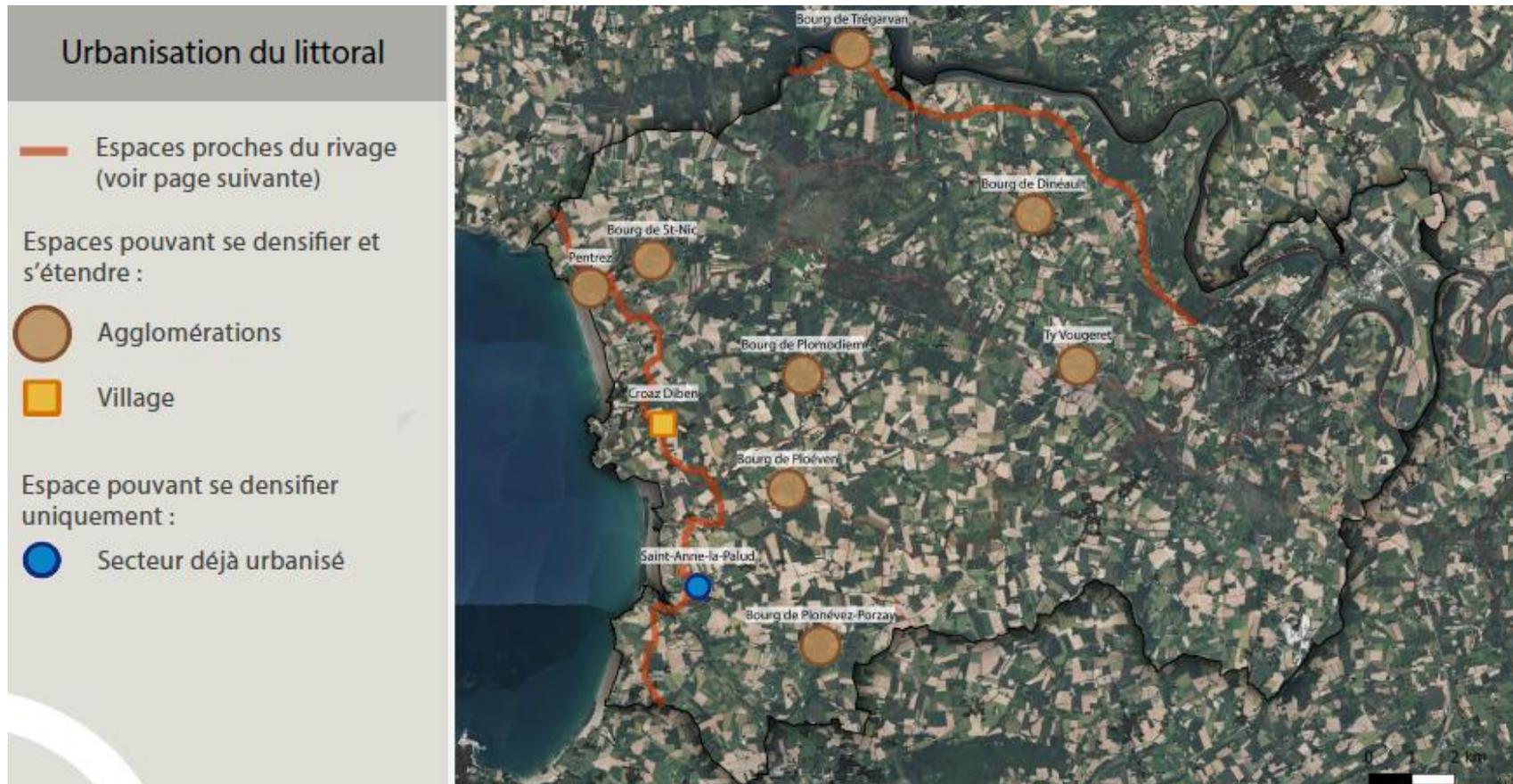
- # **Ce qu'il faut retenir de la loi Grenelle II (2010), de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014), de la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (2018) et de la loi Climat et Résilience (2021)**
 - ⇒ Limiter la consommation des espaces par une réflexion sur la densité et sur le potentiel de développement dans les zones urbanisées ; une trajectoire visant l'absence d'artificialisation nette des sols à horizon 2050
 - ⇒ Favoriser l'urbanisation des zones d'ores et déjà agglomérées par une concentration de l'urbanisation dans les centres-villes et les bourgs plutôt que dans les hameaux situés en zones agricoles et naturelles
 - ⇒ Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) renforcé dans son rôle intégrateur des normes supérieures, **notamment dans la mise en œuvre de la loi Littoral**

Qu'est-ce qu'un PLUiH ?

Le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay : la mise en œuvre de la Loi littoral en matière d'urbanisation

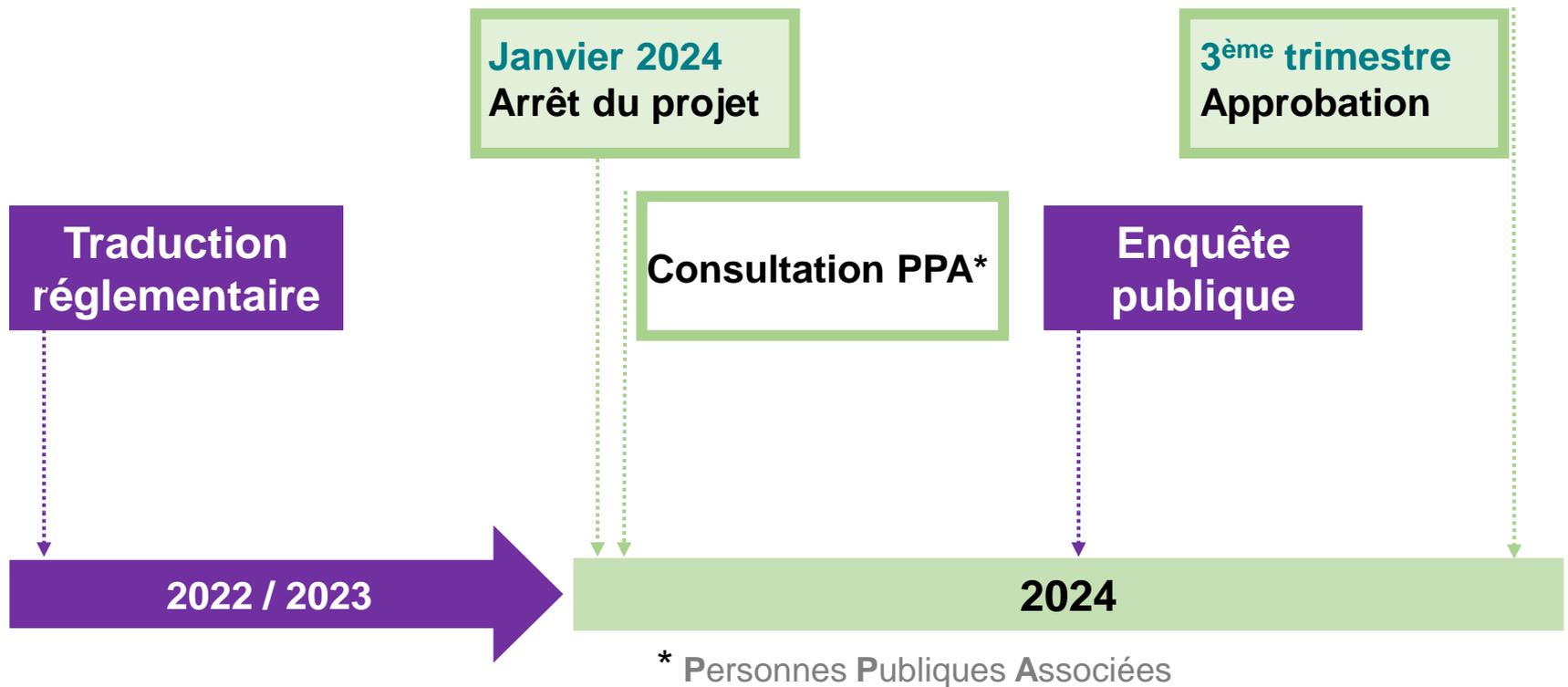
⇒ Une traduction à la parcelle dans le PLUiH

Extrait du document d'orientation et d'objectifs du SCoT



Le calendrier de l'étude

- ❖ **2018** Prescription du PLUi et arrêt des modalités de concertation
- ❖ **2019** Lancement de l'étude du PLUi
- ❖ **2022** Débat du PADD en Conseil communautaire et dans les conseils municipaux



Le cadre de vie

Les principales orientations spatialisées du PADD



⇒ La trame verte et bleue

⇒ Les paysages

⇒ Les risques

Le cadre de vie

Délimitation de la zone naturelle : 29,5 % du territoire, soit 12 490 hectares

La zone naturelle incluse :

Les espaces boisés : classement en zone N ou Nf (document de gestion durable présentant un programme de coupes et de travaux)

Toutes les parties naturelles ou à dominante naturelle des sites protégés et inventoriés (ZNIEFF de type 1 et 2, Espaces Naturels Sensibles, sites classés et inscrits, sites Natura 2000 et les principaux corridors écologiques)

Les cours d'eau (l'inventaire départemental des cours d'eau du Finistère) **et leurs abords** (zones humides, prairies, espaces boisés...)

*Carte de sensibilité environnementale
Ex. de Saint-Ségal*

Rôle de tampon avec les ensembles naturels répertoriés dans l'état initial de l'environnement.



Le cadre de vie

- # **1 927 hectares d'EBC et 317 hectares de bois couverts par un plan de gestion**

Classement en EBC des boisements d'intérêt écologique (dans un réservoir de biodiversité ou le long d'un corridor écologique) ou paysager (point d'appel, point d'accroche visuelle, écrans à l'urbanisation à proximité des agglomérations et dans le milieu rural)

- # **3 264 kilomètres de linéaires bocagers**

Protection non stricte au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme (Loi Paysage)

Nécessité pour le pétitionnaire de réaliser une déclaration préalable avant tout arasement ou arrachage des haies : des mesures compensatoires peuvent s'appliquer (gestion au cas-par-cas).

Les bois situés le long de l'Aulne (Trégarvan, Dinéault) : secteurs classés en espaces boisés classés



Bocage à Plonévez-Porzay



Le cadre de vie

3 333 hectares de zones humides, soit environ 8 % du territoire

Les données utilisées

Des inventaires locaux réalisés entre 2011 et 2013

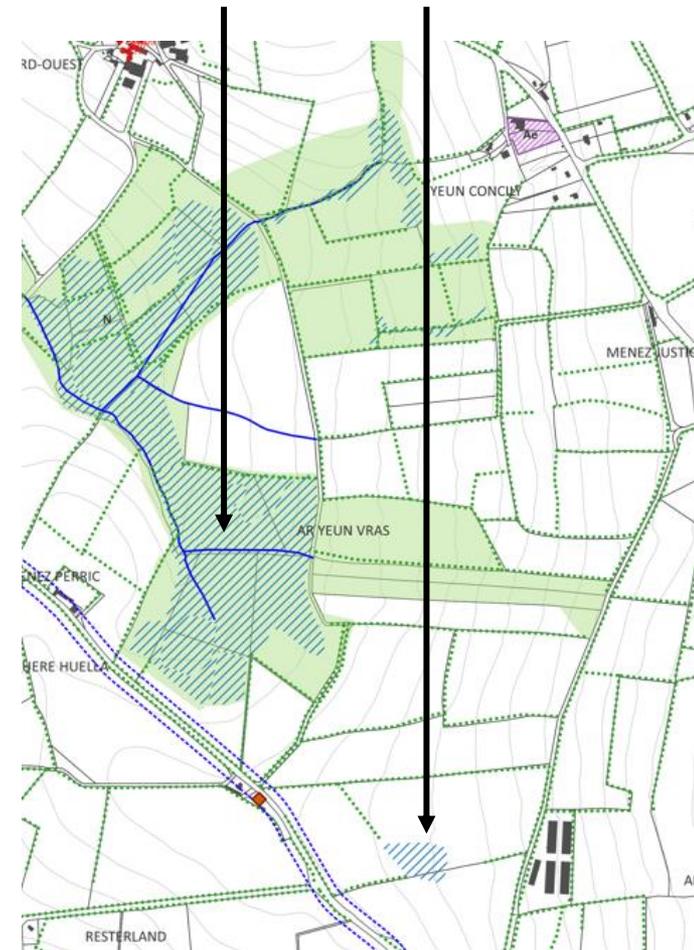
La protection réglementaire

Trame des zones humides se superposant au zonage : le règlement rappelle que les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, des SAGE et les dispositions du Code de l'Environnement s'appliquent.

L'OAP thématique TVB

Recommandations relatives au maintien des éléments naturels contribuant à la fonctionnalité des cours d'eau

Trame des zones humides : majoritairement classée en zone naturelle, avec des exceptions pour les zones humides « isolées » dans les secteurs à dominante agricole



Le cadre de vie

Les possibilités d'évolution pour les habitations existantes dans le milieu rural : les extensions

Est autorisée (*en zone A et N*), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site [...], **l'extension des constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation du PLUiH, à condition que l'extension soit limitée en surface.**

1. La surface de l'extension créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des valeurs suivantes :

- **30 %** de la surface de plancher, à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas **250 m²** (existant + extensions).
- **60 m²** de surface de plancher, à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas **250 m²** (existant + extensions).

2. L'opération projetée n'entraîne **pas d'aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles.**

3. L'opération projetée n'entraîne **pas la création d'un logement supplémentaire.**

Le cadre de vie

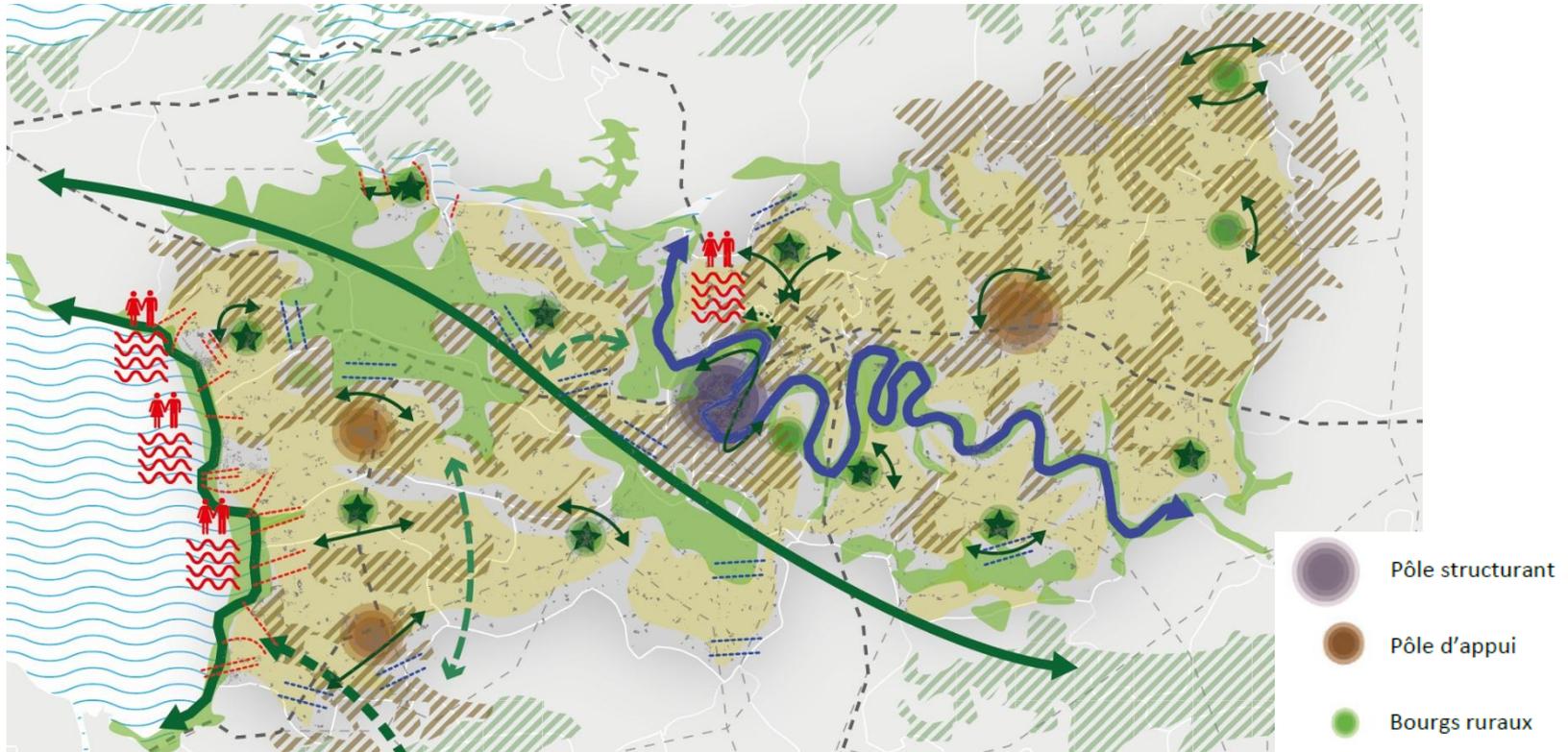
Les possibilités d'évolution pour les habitations existantes dans le milieu rural : les annexes

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, **les annexes (non accolées) aux constructions existantes à destination d'habitation** aux conditions cumulatives suivantes :

1. **La distance entre le bâtiment principal et l'annexe** n'excède pas 20 mètres pour les communes soumises à la Loi littoral et 30 mètres pour les communes non soumises à la Loi littoral. L'ensemble du bâtiment annexe devra être bâti dans le périmètre de 20 mètres ou de 30 mètres.
2. **L'emprise au sol** cumulée des nouvelles annexes n'excède pas 20 m² pour les communes soumises à la Loi littoral et 30 m² pour les communes non soumises à la Loi littoral. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 30 m².
3. **Le nombre de nouvelles annexes** est limité à 2 par unité foncière (hors piscine).
4. Les annexes pour les communes soumises à la Loi littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.

L'attractivité résidentielle

Les principales orientations spatialisées du PADD



Le scénario du PLUiH

Taux croissance moyen annuel
(TCAM) envisagé : 0,45 %, soit le
TCAM observé entre 1999 et 2019
Nombre de logements à produire par
an: 125

La répartition par type de commune

59,5 % de la production dans les
pôles (57 % de la population)
40,5 % dans bourgs ruraux (43 % de la
population)

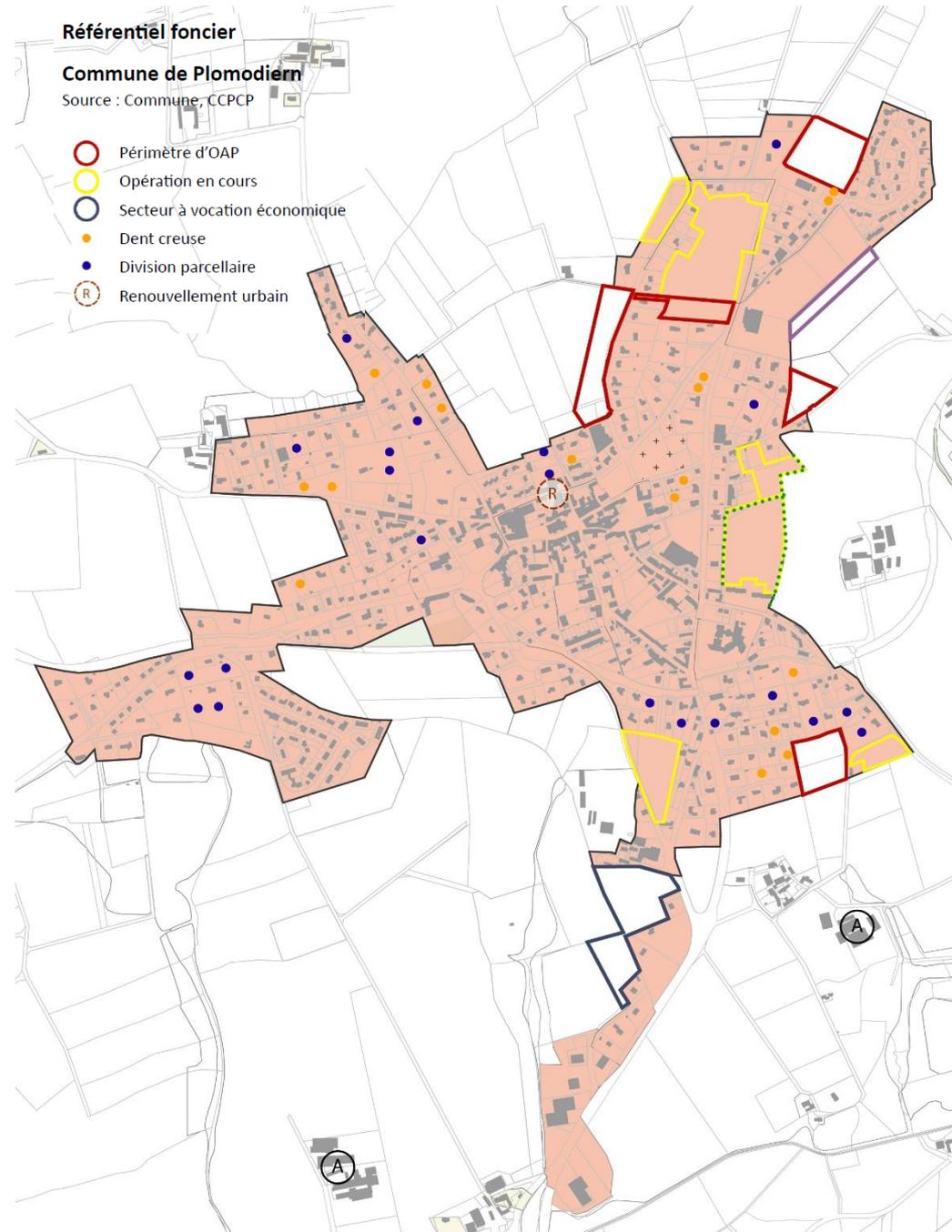
L'attractivité résidentielle

Les dispositions favorables à la densification des espaces urbanisés

1. La comptabilisation des potentiels de densification (annexe référentiel foncier)

Le projet finalisé prévoit 63 % des logements à l'intérieur des enveloppes urbaines à l'échelle de la CCPCP et de 80 % à Châteaulin (contre un minimum de 35 % fixé dans le SCoT).

Extrait du référentiel foncier (les dents creuses, les divisions parcellaires, le renouvellement urbain, les opérations en cours) : commune de Plomodiern



L'attractivité résidentielle

Les dispositions favorables à la densification des espaces urbanisés

2. La recherche, dans le règlement, de **l'optimisation de l'usage des terrains de « taille critique »** :

→ Ne pas compromettre la densification future des terrains de plus de 1000 m² en cas d'assainissement individuel et 500 m² en cas d'assainissement collectif (*règle identique pour les ZAE*).

→ Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et concernés par l'assainissement collectif, une densité minimale de 16 logements par hectare sera imposée pour les unités foncières de plus de 1 000 m².

3. Des objectifs de densité brute à respecter au sein des zones d'OAP plus ambitieux que ceux du SCoT : 20 logements / ha sur le pôle structurant ; 18 logements / ha sur les pôles d'appui ; 15 logements / ha dans les bourgs ruraux. **La densité brute moyenne au niveau de la CCPCP est de 18 logements/hectare pour les zones d'extensions urbaines.**

L'attractivité résidentielle

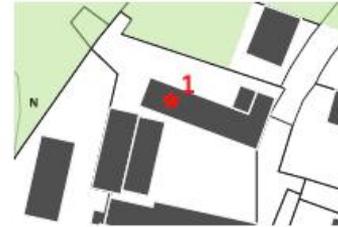
Le patrimoine bâti dans le milieu rural : environ 2 500 bâtiments identifiés

Les critères de sélection

1. Intérêt architectural ou patrimonial (en référence au guide du CAUE).
2. Ne pas être une ruine.
3. Capacité à réaliser un assainissement individuel ; raccordement possible aux différents réseaux.
4. La construction ne doit pas être située en zone inondable, en zone humide, ou dans un secteur présentant des nuisances.

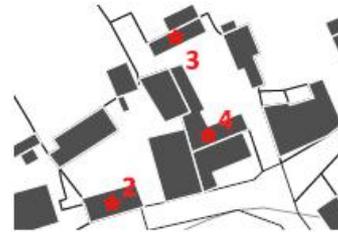
Commune : Cast

Numéro sur le plan : 1
Parcelle cadastrale : YA0156
Emprise au sol : 146 m²



Commune : Cast

Numéro sur le plan : 2
Parcelle cadastrale : ZC0088
Emprise au sol : 190 m²



Le règlement écrit rappelle les règles de réciprocité du Code rural et interdit les changements de destination à proximité d'une exploitation ayant cessé son activité depuis moins de 5 ans. Il rappelle que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS.

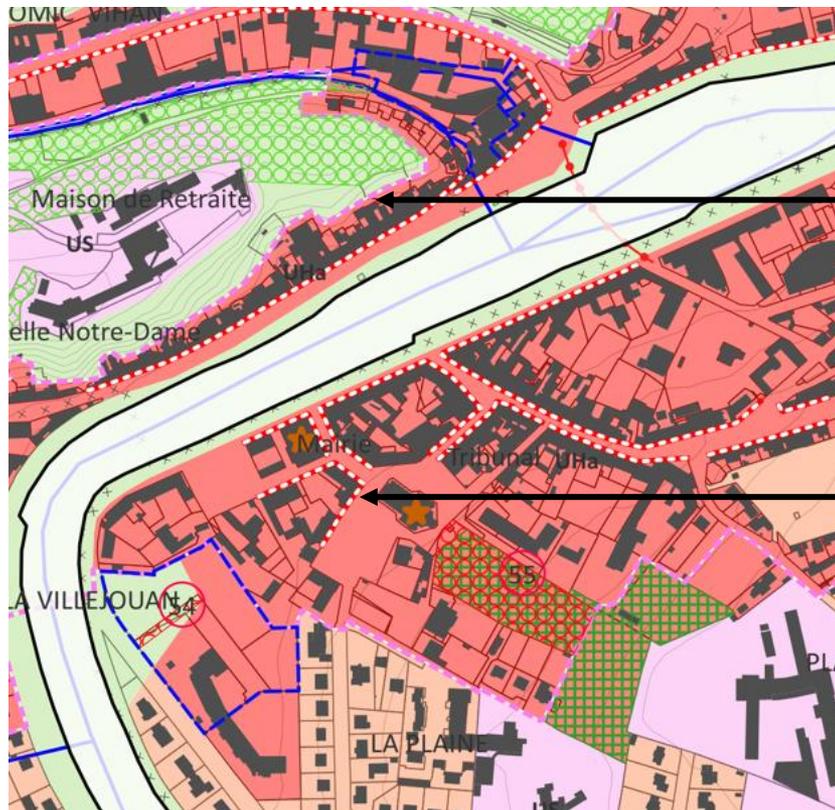
L'attractivité résidentielle

Le commerce de détail : une implantation privilégiée dans les centralités

Privilégier l'implantation des commerces dans les centralités

- Délimitation des périmètres de centralité, identification de linéaires commerciaux et de commerces à protéger sur le plan de zonage

Extrait du plan de zonage de Châteaulin



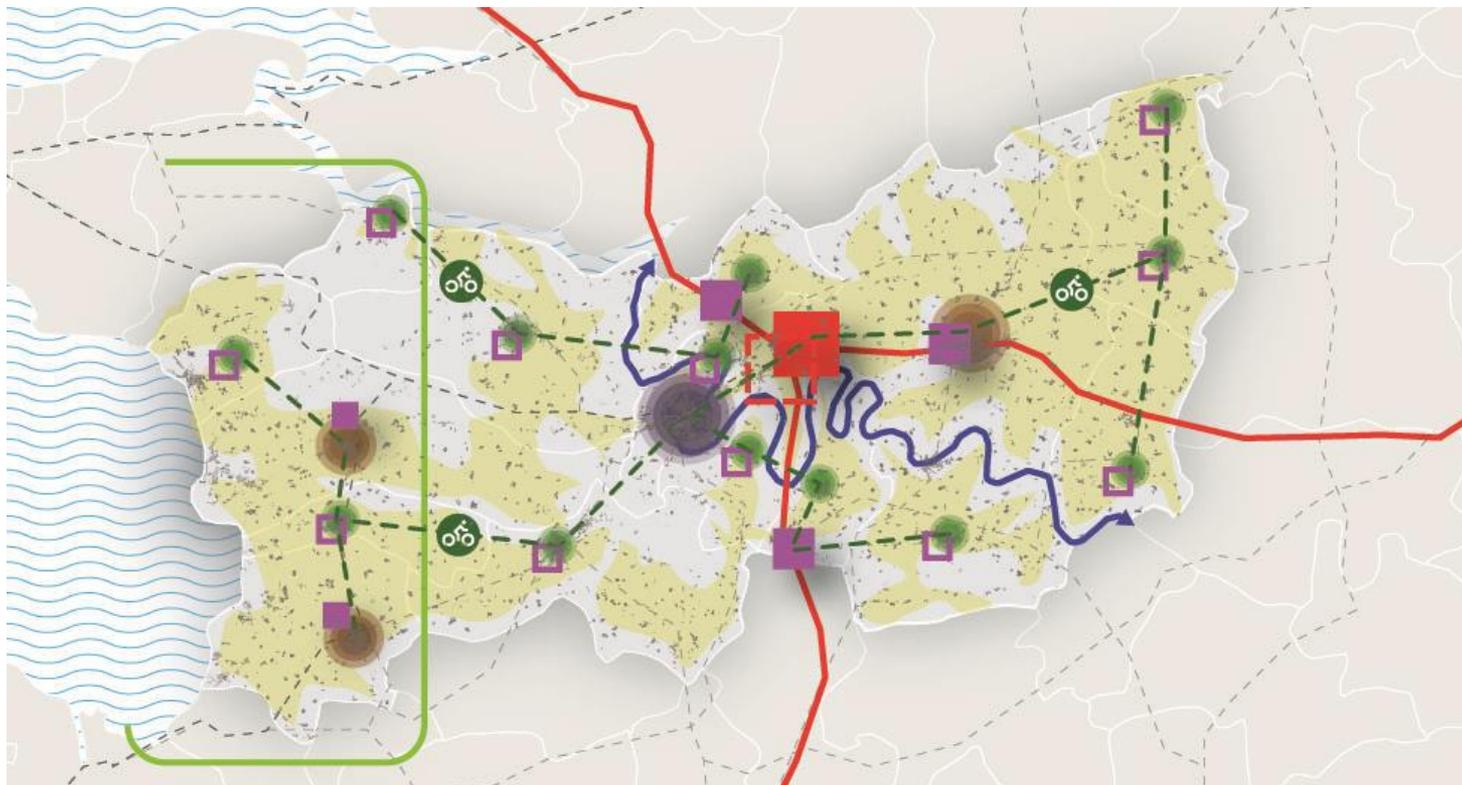
Périmètre de centralité : autorisation de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » dans le respect des seuils fixés par le SCoT

Hors périmètre de centralité, seule l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 15% maximum de la surface de plancher

Linéaire commercial : le changement de destination des constructions à usage d' « artisanat et commerce de détail », de « restauration » et d' « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » est interdit pendant une durée de 5 à 7 ans

L'économie

Les principales orientations spatialisées du PADD



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



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

L'économie

Les zones d'activités économiques et les sites d'intérêt local

- Le scénario « au fil de l'eau » correspond à des besoins évalués à 56 hectares.
- Les terrains disponibles en zone UE (8,8 hectares) correspondent à 3 ans de commercialisation par rapport au scénario au fil de l'eau.
- 53 % de l'offre prévue en foncier répartie sur le site Pouillot / Lospars et 38 % sur les zones d'équilibre (dont projet de la COPAB à Lothey).

Zones d'activités économiques	Terrains disponibles à la densification classés en zone UE au PLUiH	Terrains classés en zone 1AUE au PLUiH	Terrains classés en zone 2AUE au PLUiH	Total des capacités à échéance 20 ans
Pouillot / Lospars (Châteaulin)	0,10 hectare	21,80 hectares		21,90 hectares
Penn ar Roz (Châteaulin)	3,80 hectares			3,80 hectares
Le Drevers (Pleyben)	2,70 hectares			2,70 hectares
Ty Hémon (Lothey)	1,80 hectare	10,30 hectares		12,10 hectares
Ménez Bos (Saint-Ségal)	0,30 hectare		1,25 hectare	1,55 hectares
Zone du Porzay (Plonévez-Porzay)	0,10 hectare	2,15 hectares		2,25 hectares
Entrée sud du bourg (Plomodiern)		1,30 hectare	0,80 hectare	2,10 hectares
Mez an Dib Vihan (Cast)		1,20 hectare		1,20 hectare
Entrée sud du bourg (Dinéault)		0,70 hectare		0,70 hectare
Entrée nord du bourg (Port-Launay)			0,35 hectare	0,35 hectare
Total	8,8 hectares	37,45 hectares	2,40 hectares	48,65 hectares

Site structurant

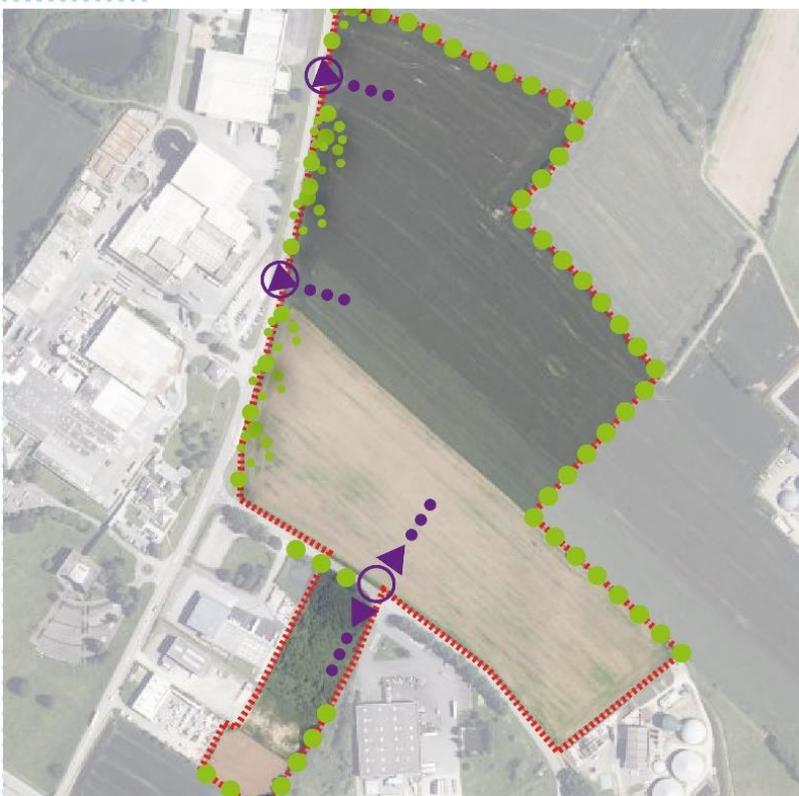
Zones d'équilibre

Espaces économiques d'intérêt local

L'économie

Le site Pouillot / Lospars : locomotive de l'économie locale

- Un enjeu supra-intercommunal : une offre foncière unique à l'échelle de la CCPCP
- Une extension future de 21,80 hectares (modification du PLU réalisée en 2020)
- Le SCoT prévoit 31 à 32 hectares de zones à urbaniser sur ce site

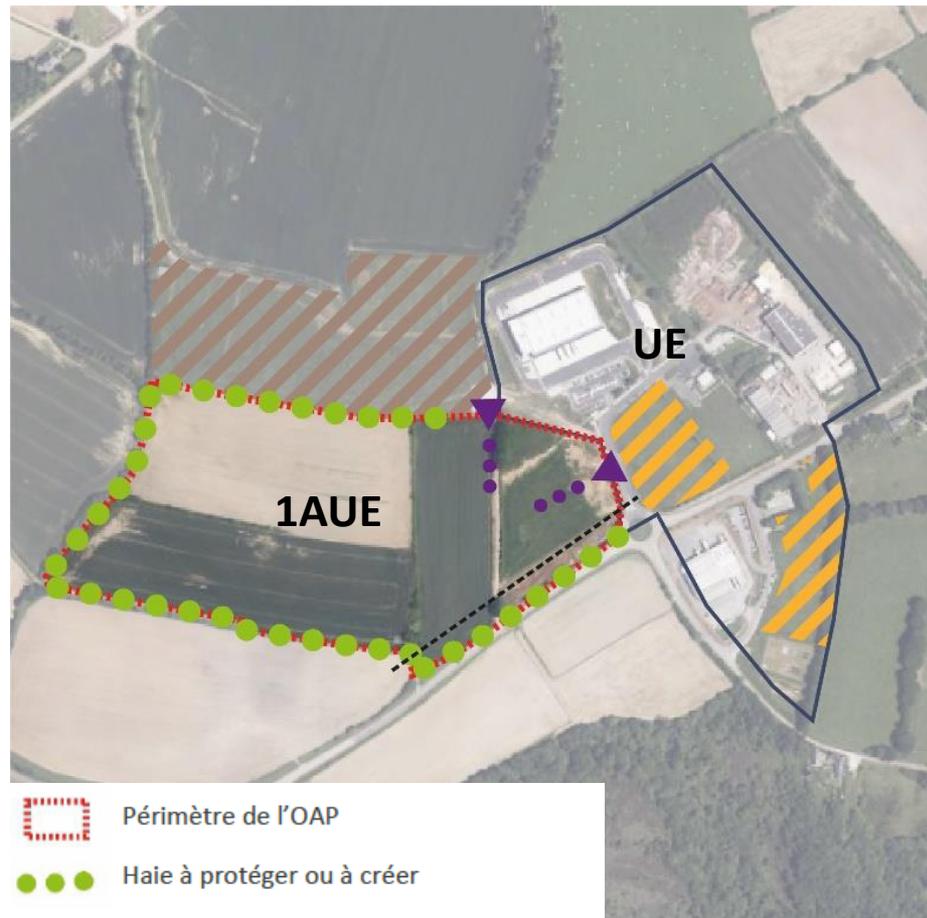


- ▬ Périimètre de l'OAP
- Haie à protéger ou à créer
- ▲ Accès à créer ou à envisager (nombre et emplacement indicatifs)
- Accès à sécuriser
- Espace paysager à créer (périimètre indiqué à titre indicatif)
- - - Marge de recul (étude loi Barnier)

L'économie

La zone de Ty Hémon

- Zone principalement réservée à l'accueil du projet de la COPAB (Coopérative des professionnels Artisans du bois) : 10,3 hectares (zone 1AUE)
- Maintien des possibilités de densification maintenues : 1,80 hectare
- Le secteur nord, pollué, est reclassé en zone agricole (projet de centrale photovoltaïque)



-  Périmètre de l'OAP
-  Haie à protéger ou à créer
-  Accès à créer ou à envisager (nombre et emplacement indicatifs)
-  Marge de recul sur la RD 41
-  Sol pollué
-  Terrains disponibles dans la ZAE de Ty Hémon

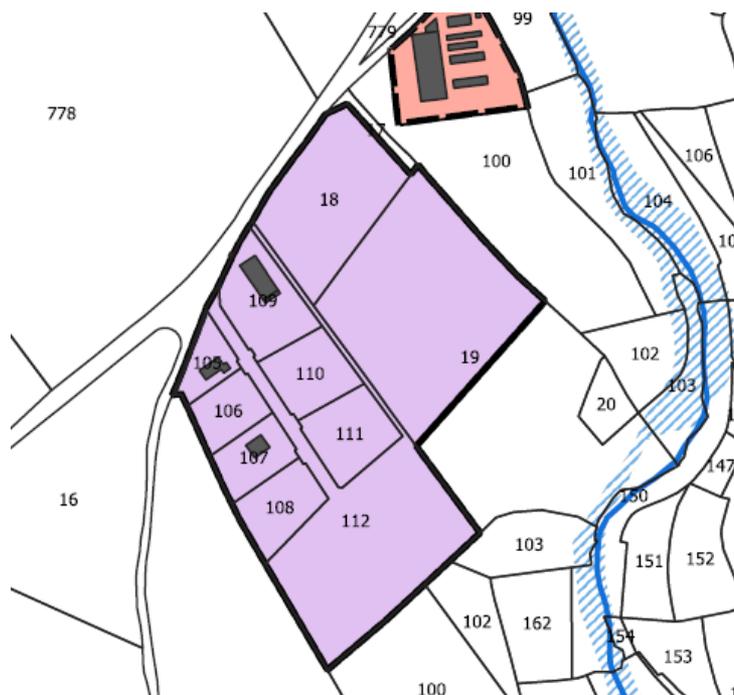
L'économie

La zone de Ménez Bos

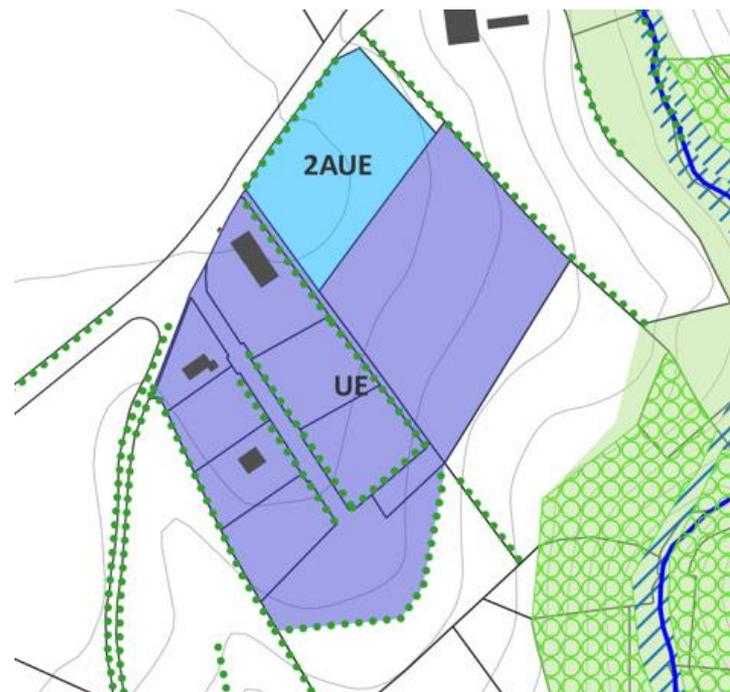
Améliorer la maîtrise de l'urbanisation du site :

- Classement en 2AUE de la zone en extension située le long de la rue de Ménez (en attente d'un projet)

- Réduction de la zone constructible au sud du site, au niveau de la haie existante
- Maintien des possibilités de densification



Extrait de la carte communale

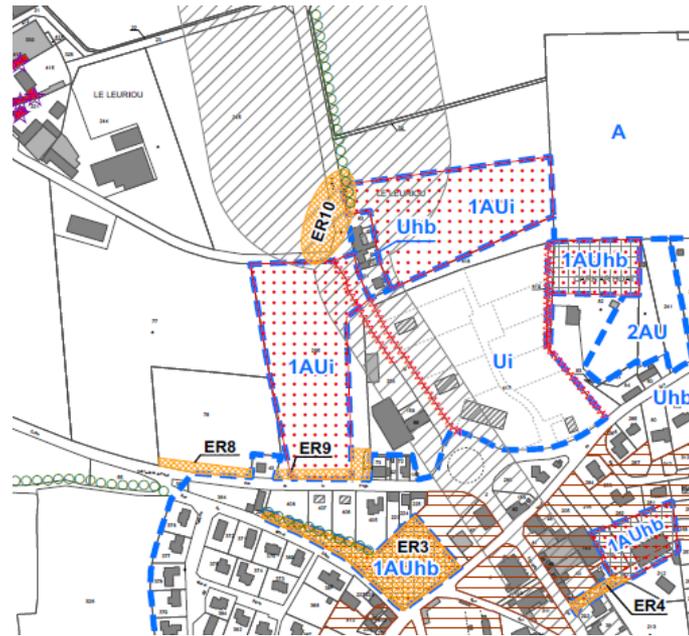


Extrait du PLUiH

L'économie

La zone du Porzay

- Site porteur à l'échelle de la CCPCP, jouant un rôle d'équilibre entre la partie littorale et le rétro-littoral
- Une extension de 2,15 hectares, regroupé sur un site unique (enjeu paysager)
- En lien avec le SCoT, il s'agit de disposer d'une réserve foncière dédiée aux activités artisanales et industrielles au regard des demandes locales dans une optique de renforcement de la polarité en lien avec les orientations du PADD.



Extrait du PLU



Extrait du PLUiH

- Périmètre de l'OAP
- Haie à protéger ou à créer
- Entrée de ville à améliorer et sécuriser
- ▲ Accès à créer ou à envisager (nombre et emplacement indicatifs)
- Accès à sécuriser
- Espace paysager à créer (périmètre indiqué à titre indicatif)

L'économie

Les espaces économiques d'intérêt local : 4 projets de création pour répondre aux besoins des artisans locaux

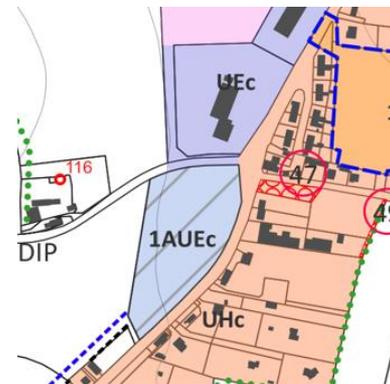
- Sites répondant à la volonté politique d'harmoniser les possibilités offertes par le SCoT sur l'ensemble de la CCPCP : 2 ha à Plomodiern, 1 ha sur les autres communes.
- Pérenniser les entreprises locales sur le territoire et accueillir des petites unités artisanales.
- L'objectif retenu sur ces sites est de limiter la création de foncier économique à 4,35 hectares (dont 2,1 hectares à Plomodiern).



Plomodiern
2,1 ha, dont 0,8 en 2AU



Port-Launay
0,35 ha, en 2AU



Cast
1,2 ha (reprise du PLU)



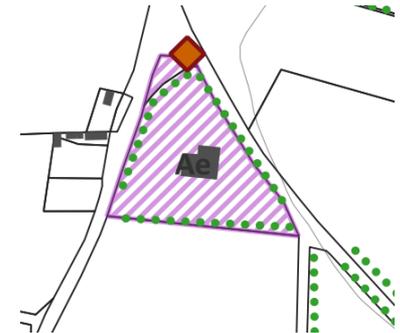
Dinéault
0,7 ha (reprise du PLU)

L'économie

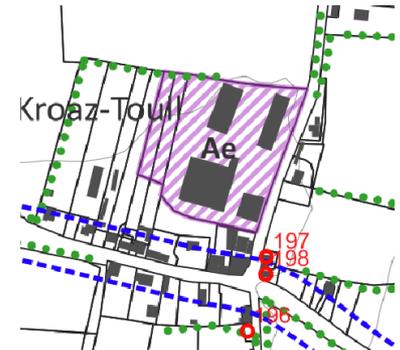
Les activités économiques isolées dans le milieu rural

- Des pastillages à vocation économique, représentant une surface totale d'environ 24 hectares ont été retenus.
- Au sein des zones Ae, seule l'extension des constructions existantes est autorisée, sur le principe 30 %/60 m². Les extensions sont encadrées par les périmètres délimités autour des constructions existantes, qui visent à inciter les entreprises à s'implanter en zone d'activités au-delà d'une certaine taille critique.
- Les constructions de bâtiments destinées à une nouvelle entreprise sont interdites.

Coopérative agricole à Cast



ETA à Gouézec



Menuisier à Le Clôître-Pleyben



L'économie

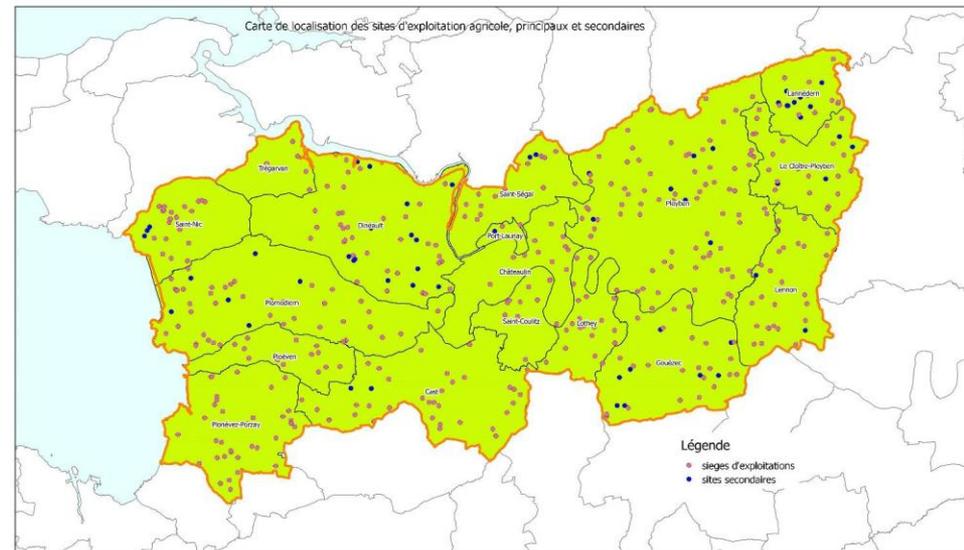
L'agriculture : 28 406 hectares (hors STECAL), soit 67 % de la superficie du territoire

Logement lié au siège d'une exploitation agricole (qualifié de logement de fonction) :

- Être lié à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone.
- un seul nouveau logement de fonction par siège d'exploitation agricole à condition qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation.
- Réalisé prioritairement sur un bâtiment présentant un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNE DE
PLEYBEN-CHATEAULIN-PORZAY
Diagnostic agricole 2019



Localisation des sites principaux et secondaires

La trajectoire de consommation des espaces

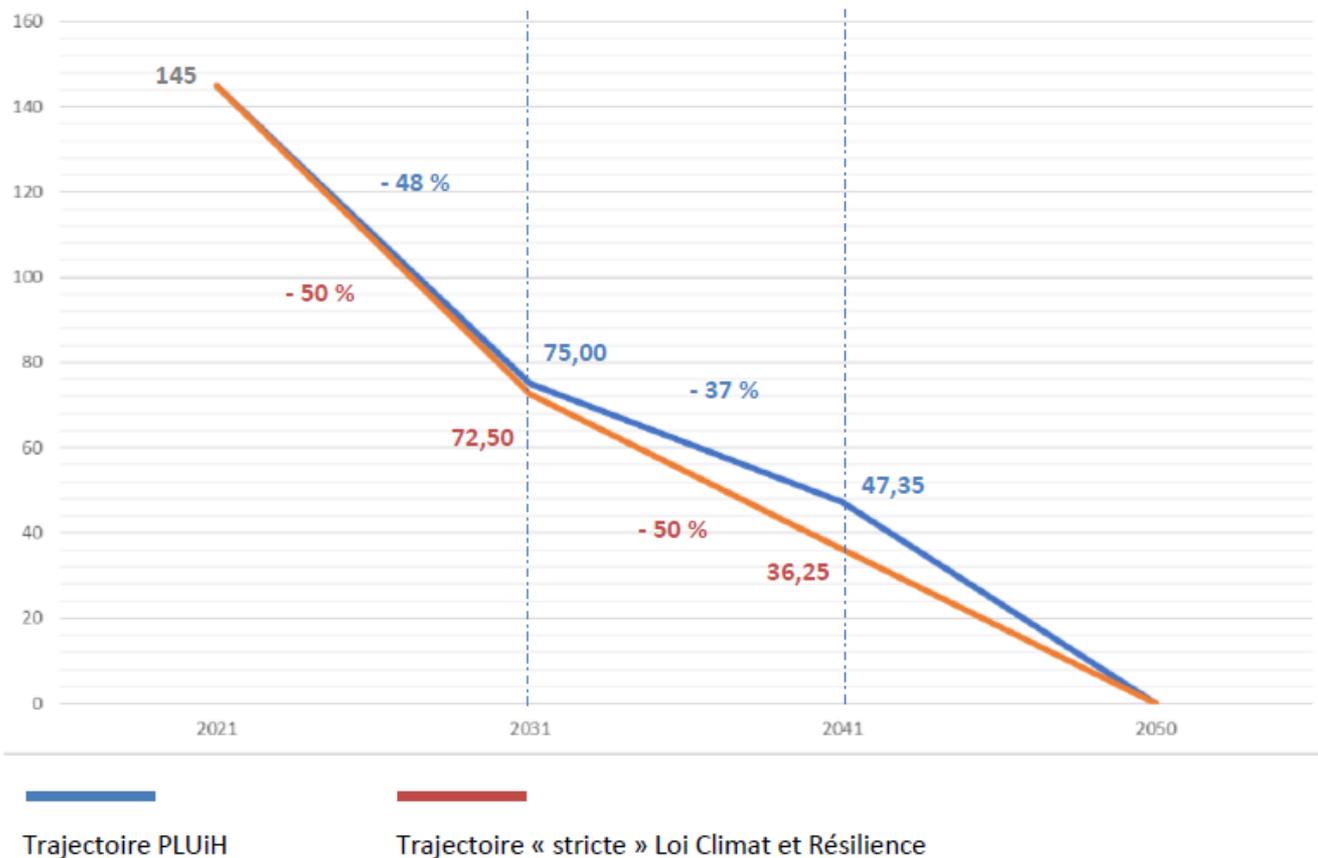
Un PLUiH « étape », en attente de la territorialisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols

- Le projet de PLUiH prévoit **une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 123 hectares sur la période 2021-2041 (base de calcul MOS – liste des sites concernés présentée dans le rapport de présentation)**, qui peut être déclinée comme suit : 75 hectares entre 2021 et 2031 (soit une baisse de 48 % par rapport à la période 2011-2021), puis 48 hectares entre 2031 et 2041 (soit une baisse de 67 % par rapport à la période 2011-2021).
- En comparaison des 11 documents d'urbanisme en vigueur sur la CCPCP, le projet de PLUiH permet notamment :
 - Le reclassement de 144 hectares de zones urbanisables en zone A et en zone N.
 - La réduction de 47 % des réserves foncières à vocation d'habitat en extension de l'urbanisation.

La trajectoire de consommation des espaces

Un PLUiH « étape », en attente de la territorialisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols

La trajectoire de réduction de la consommation d'espaces du PLUiH



La différence entre le projet de PLUiH et la trajectoire « stricte » de la Loi Climat et Résilience est de 14,40 hectares.

Le SCoT fixe l'objectif de ne pas consommer plus de 183 hectares pour 10 communes de la CCPCP. Le PLUiH correspond à une amélioration de l'objectif supérieur à 50 %.