

## Délibération n°2024-12-148

Date de convocation : 11 décembre 2024

Conseillers en exercice : 45	Présents : 41	Votants : 45
------------------------------	---------------	--------------

**Débat prévu à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H)**

L'an deux mil vingt-quatre, le 17 du mois de décembre à 18 heures, le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni à Loc-Eguiner, salle polyvalente, sous la présidence de M. Henri BILLON, président.

Présents

M. BRETON Jean-Pierre, M. JEZEQUEL Jean, M. MORRY Yvan, M. DUFFORT Jean-Philippe, Mme CLOAREC Marie-Françoise, M. MIOSSEC Gilbert, M. MICHEL Bernard, Mme PORTAILLER Christine, Mme CLAISSE Laurence, M. BODIGUEL Robert, Mme PICHON Marie-Christine, M. LE BORGNE Laurent, Mme HENAFF Marie Claire, M. PALUD Jean, M. THEPAUT Jean-Jacques, M. POSTEC Jean-Yves, Mme CARRER Bernadette, M. SALIOU Louis, M. POT Dominique, M. BRAS Philippe, Mme POULIQUEN Marie-France, M. GUEGUEN Guy, Mme LE ROUX Catherine, M. CADIOU Bruno, M. GUEGUEN Philippe, Mme JAFFRES Anne, Mme GUILLERM Babeth, M. RIOU André, Mme MARTINEAU Gaëlle, Mme LE FOLL Sylvie, Mme QUERE Patricia, M. RAMONET Thierry, Mme TORRES Sonia, M. LOAËC Eric, M. JEZEQUEL Sébastien, Mme ABAZIOU Nadine, M. ABGRALL Dominique, Mme LE GUERN Marlène, M. GILET Yves-Marie, Mme KERVELLA Julie

Ont donné  
procuration

M. ABALAIN Jean-Luc à Mme POULIQUEN Marie-France  
M. PHELIPPOT Samuel à M. BRAS Philippe  
M. PERVES Daniel à Mme PORTAILLER Christine  
Mme QUILLEVERE Gwénaëlle à M. BODIGUEL Robert

Absent(s) excusé(s) /

Absent(s) /

Participe aussi à cette séance, M. FLOCH Erwan, directeur général des services

Secrétaire de séance : Mme HENAFF Marie Claire

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement.

## **Contexte**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, la Communauté de communes du pays de Landivisiau dispose de la compétence « plan local d'urbanisme, carte communale et document d'urbanisme en tenant lieu ».

Par une délibération en date du 18 janvier 2022, le conseil communautaire de la Communauté de communes du pays Landivisiau a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H).

Par une délibération en date du 18 janvier 2022, le conseil communautaire de la Communauté de communes du pays de Landivisiau a également arrêté les modalités de la collaboration avec les communes.

Le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) doit contenir un projet d'aménagement et de développement durables.

En application de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, ce projet d'aménagement et de développement durables doit définir :

- Les orientations générales des politiques :

- d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de paysage
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- Les orientations générales concernant :

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- les réseaux d'énergie
- le développement des énergies renouvelables
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Dans la mesure où le plan local d'urbanisme intercommunal tient lieu également de programme local de l'habitat, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit enfin indiquer, en application de l'article R.151-54 du code de l'urbanisme :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat

- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

En application de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, un débat doit se tenir sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables au sein du conseil communautaire et des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de communes du pays de Landivisiau.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables qu'il est proposé de mettre en débat ont d'abord été définies sur la base des enjeux qui prévalent sur le territoire et qui ont été préalablement identifiés dans le cadre du diagnostic.

Elles ont également été définies par référence aux obligations réglementaires et aux orientations fixées par les documents de rang supérieur qui s'imposent au PLUi-H, avec en particulier l'idée de se référer aux dispositions prochainement adoptées par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Morlaix actuellement en cours d'élaboration.

Ces orientations générales ont été travaillées par les membres du comité de pilotage spécialement créé à cet effet conformément aux dispositions adoptées dans la délibération du 18 janvier 2022 ci-dessus visée, sachant que chaque commune membre de la communauté de communes est représentée dans ce comité. Ces orientations générales ont par ailleurs été examinées à plusieurs reprises en conférence des maires.

### **Orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables**

Madame la vice-présidente rappelle que c'est à partir des orientations exprimées dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) que les autres pièces du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) vont être élaborées.

Madame la vice-présidente rappelle qu'il est nécessaire de tenir un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En vue de ce débat, Madame la vice-présidente expose les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) annexé à la présente délibération.

Un préambule et quatre grands axes ont été retenus et sont exprimés comme suit :

- Orientations « cadre » : Aménager notre territoire de façon géographiquement équilibrée et en faisant preuve de sobriété foncière.
- Axe 1 : Préserver et valoriser nos ressources et nos patrimoines naturels, paysagers et culturels au service notamment d'un cadre de vie de qualité et d'une attractivité renforcée.
- Axe 2 : Disposer d'une offre de logements suffisante, de qualité et de nature à répondre à la grande diversité des besoins amenés à s'exprimer sur notre territoire.

- Axe 3 : Développer et diversifier notre économie locale.
- Axe 4 : Doter notre territoire des équipements nécessaires à la satisfaction des besoins de nos habitants et entreprises et leur offrir les meilleures conditions pour se déplacer.

## **Débat**

Après cet exposé, Madame la vice-présidente déclare le débat ouvert.

Ci-dessous, une synthèse des principales observations :

- Interrogation sur la nécessaire correspondance entre les ambitions de développement économique exprimées dans le projet et les capacités à disposer de la ressource en eau suffisante (Philippe Bras) ;
  - Invitation à souligner les orientations en rapport avec la ressource en eau d'ores et déjà fixées dans le cadre du projet (Marie Claire Hénaff) ;
  - Invitation à souligner les initiatives déjà adoptées par les entreprises pour maîtriser leurs consommations en eau (Marie Claire Hénaff) ;
  - Invitation à reconnaître les solidarités territoriales déjà déployées dans le cadre du partage de la ressource en eau (Henri Billon) ;
  - Invitation à reconnaître les bénéfices rendus par la création du lac du Drennec pour la mobilisation de la ressource en eau et pour la biodiversité aquatique (Henri Billon).
- Invitation à prendre la mesure des difficultés à disposer d'une ressource en eau suffisante à l'été 2022 en particulier pour les territoires voisins (Philippe Bras).
- Invitation à relever les priorités fixées par le code de l'environnement au sujet de cette ressource en eau avec une dimension « qualité de la ressource » qui prend une place singulière (Philippe Bras).
- Expression d'une inquiétude à voir les plus petites communes être contrariées dans leur projet de développement, et donc, invitation à prendre en considération les caractéristiques de ces plus petites communes (Philippe Bras).
- Expression d'une inquiétude à voir la part de logements « réservée » aux plus petites communes être évaluée à 30% (Laurent Le Borgne) ;
  - Rappel de la capacité de chacune des communes à dorénavant connaître le nombre de logements qui leur est « réservé » par le projet (Henri Billon).
- Invitation à reconnaître la faiblesse des comptes fonciers résiduels (15 ha) qui peuvent encore être répartis par commune pour la période 2024/2031, et interrogation sur la capacité à déployer de nouveaux modes d'aménagement : renouvellement urbain, densification (Philippe Bras) ;
  - Rappel de l'inventaire des capacités de densification des espaces déjà bâtis réalisé dans le cadre du projet (Henri Billon).
- Invitation à ne pas organiser la production de friches industrielles dans le cadre des déplacements de sites pour les entreprises déjà installées sur le territoire (Yvan Morry) ;
  - Reconnaissance de la nécessité de prendre les mesures utiles pour lutter contre cette possible constitution de friches (Henri Billon).
- Expression de la possible prise en considération des remarques exprimées dans le cadre des débats sous réserve de respecter le cadre normatif en vigueur ou à venir (Marie-Claire Henaff).

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes du pays de Landivisiau du 18 janvier 2022 arrêtant les modalités de collaboration avec les communes membres dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes du pays de Landivisiau du 18 janvier 2022 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-5 et L. 153-12 ;

Vu les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) annexé à la présente délibération ;

Considérant les motifs exposés par Madame la vice-présidente ;

Vu la conférence des maires en date du 3 décembre 2024 ;

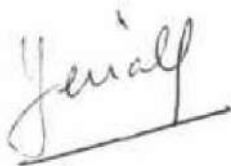
Ayant entendu son rapporteur, Mme Marie Claire Hénaff, vice-présidente ;

**Le conseil communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité :**

- **Prend acte de la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations,  
le 19 décembre 2024.

La Secrétaire de séance,  
Marie Claire HENAFF.



Le Président,  
Henri BILLON.





**PROJET D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**



Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat arrêté par délibération du Conseil Communautaire du Pays de Landivisiau en date du \_\_\_\_\_,

Fait à Landivisiau, le \_\_\_\_\_

Henri BILLON,  
Président de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau

Date d'arrêt

\_\_/\_\_/\_\_

Pièce du PLUi

**2**





# TABLE DES MATIÈRES

LA LECTURE DU PADD ..... 6

**PRÉAMBULE . AMÉNAGER NOTRE TERRITOIRE DE FAÇON GÉOGRAPHIQUEMENT ÉQUILBRÉE ET EN FAISANT PREUVE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE.....8**

**I | AMÉNAGER UN PAYS DE LANDIVISIAU OÙ LES ÉQUILIBRES GÉOGRAPHIQUES ET LES SOLIDARITÉS TERRITORIALES DOIVENT PRÉVALOIR..... 11**

**II | RÉDUIRE NOTRE CONSOMMATION FONCIÈRE ET FAIRE APPEL À DES MODES D'AMÉNAGEMENT QUI PARTICIPENT À LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ..... 12**

**AXE 1. PRÉSERVER ET VALORISER NOS RESSOURCES ET NOS PATRIMOINES NATURELS, PAYSAGERS ET CULTURELS AU SERVICE NOTAMMENT D'UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'UNE ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE ..... 14**

**I | PRÉSERVER ET VALORISER NOTRE PATRIMOINE NATUREL..... 17**

**II | PRÉSERVER ET VALORISER NOTRE RESSOURCE EN EAU ..... 17**

**III | CONTENIR LES RISQUES ET NUISANCES SUSCEPTIBLES DE SE DÉPLOYER SUR NOTRE TERRITOIRE..19**

**IV | AMÉNAGER NOTRE TERRITOIRE DE MANIÈRE À FAVORISER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET À LUTTER CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE ..... 19**

**V | PRÉSERVER ET VALORISER NOS PAYSAGES DANS TOUTE LEUR DIVERSITÉ ..... 20**

**VI | PRÉSERVER ET VALORISER NOTRE PATRIMOINE BÂTI ..... 21**

**AXE 2. DISPOSER D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS SUFFISANTE, DE QUALITÉ ET DE NATURE A RÉPONDRE A LA GRANDE DIVERSITÉ DES BESOINS AMENÉS A S'EXPRIMER SUR NOTRE TERRITOIRE ..... 22**

**I | PLACER LE TERRITOIRE EN CAPACITÉ DE FAIRE FACE AUX TRANSITIONS DÉMOGRAPHIQUES À L'ŒUVRE..... 25**

**II | DISPOSER D'UNE OFFRE EN LOGEMENTS RENOUVELÉE ET DIVERSIFIÉE..... 25**

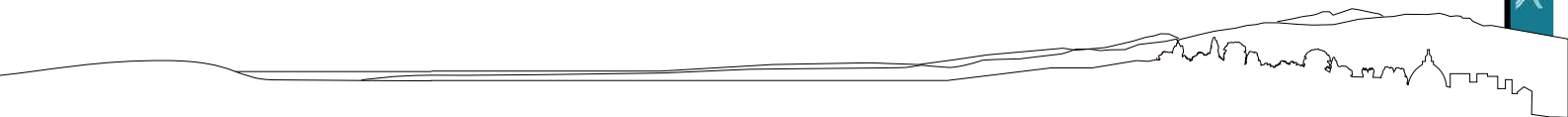
**AXE 3. DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER NOTRE ÉCONOMIE LOCALE ..... 30**

**I | DISPOSER DE CAPACITÉS D'ACCUEIL SUFFISANTES POUR LE DÉVELOPPEMENT DE NOTRE ÉCONOMIE LOCALE..... 33**

**II | FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE ..... 34**

**III | PRÉSERVER NOTRE ACTIVITÉ AGRICOLE..... 36**

**IV | DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE ET DES LOISIRS ..... 36**

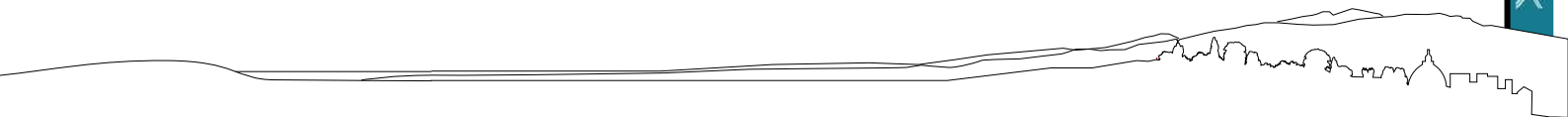




**AXE 4. DOTER NOTRE TERRITOIRE DES ÉQUIPEMENTS NÉCESSAIRES A LA SATISFACTION DES BESOINS DE NOS HABITANTS ET ENTREPRISES ET LEUR OFFRIR LES MEILLEURES CONDITIONS POUR SE DÉPLACER..... 38**

**I | DISPOSER DES ÉQUIPEMENTS NÉCESSAIRES À LA SATISFACTION DES BESOINS DE NOS HABITANTS..... 41**

**II | AMÉNAGER NOTRE TERRITOIRE DE MANIÈRE À LIMITER LES BESOINS EN DÉPLACEMENTS ET CONTRIBUER À LA DIVERSIFICATION DES MOBILITÉS ..... 42**



## 6 LA LECTURE DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) comprend pour chaque axe développé :

### PRINCIPAUX ENJEUX

Il s'agit d'un court résumé des principaux enjeux relatifs à la thématique abordée. Pour davantage de précisions, se reporter aux tableaux « atouts – faiblesses – opportunités – limites et enjeux » figurant au rapport de présentation, aux chapitres diagnostic et état initial de l'environnement.

#### » Orientations

- Il s'agit ici des orientations du projet d'aménagement et de développement durables exprimées en application de l'article L.151.5 et de l'article R.151-54 du code de l'urbanisme, qui pourront être traduites dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les mentions citées en italique vert expriment des actions portées par communauté de communes que le PLUi-H ne peut traduire réglementairement, mais qui participent à la politique globale d'aménagement du territoire.

Les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables sont également exprimées sous la forme de cartes schématiques de principe. La représentation et la localisation des éléments graphiques sont donc indicatives.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) propose une vision du territoire pour les 15 prochaines années et il est fondé sur la base des enjeux communaux et communautaires, identifiés par le diagnostic territorial.

### Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'EPCI.

Pour la **réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols** mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 du code de l'urbanisme (...), et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il ne peut prévoir **l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est **déjà mobilisée dans les espaces urbanisés**. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme.

Dans la mesure où le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) vaut également programme local de l'habitat (PLH), le projet d'aménagement et de développement durables doit également indiquer, conformément à l'article R.151-54 du code de l'urbanisme :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

# PRÉAMBULE

AMÉNAGER NOTRE

TERRITOIRE DE FAÇON

GÉOGRAPHIQUEMENT

ÉQUILBRÉE ET EN

FAISANT PREUVE DE

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE





# PRINCIPAUX ENJEUX

Par le PLUi-H, il s'agit de doter notre territoire d'un document qui le place en situation de faire face aux nombreux défis démographiques, économiques ou environnementaux qui se posent et de répondre aux exigences liées à la réglementation en vigueur.

Il s'agit d'imaginer la manière avec laquelle les différentes fonctions qui intéressent nos habitants (se loger, se former, travailler, s'équiper, se divertir, se soigner, ...) sont amenées à se déployer sur ce même territoire. Pour ce faire, il importe de fonder le projet sur une organisation territoriale où chaque commune doit trouver sa place en fonction notamment de l'étendue et de la nature des services rendus. Cette organisation prend appui sur des niveaux de polarité et sur des bassins de vie qui leur sont associés et sert entre autres à déployer les ambitions démographiques, résidentielles ou encore économiques exprimées dans le projet.

Ce préambule pose les grands principes qui guident la déclinaison du projet. Il s'agit ainsi :

1. D'aménager un pays de Landi où les équilibres géographiques et les solidarités territoriales doivent prévaloir ;
2. De réduire notre consommation foncière et de faire appel à des modes d'aménagement qui participent à lutter contre l'étalement urbain.



# I | AMÉNAGER UN PAYS DE LANDIVISIAU OÙ LES ÉQUILIBRES GÉOGRAPHIQUES ET LES SOLIDARITÉS TERRITORIALES DOIVENT PRÉVALOIR

» Toujours chercher à aménager notre territoire sur le principe d'un développement géographiquement équilibré et où chaque commune doit pouvoir faire valoir ses singularités.

» Aménager notre territoire en prenant appui sur les bassins de vie en particulier dans le déploiement des différents services rendus à notre population résidente et nos entreprises.

» Organiser notre territoire en valorisant également des logiques de pôles :

- Conforter le pôle urbain de Landivisiau qui doit voir ses fonctions au rayonnement élargi être préservées et renforcées au service de l'attractivité du territoire communautaire ;
- Continuer à faire des pôles relais du Pays de Landi des communes qui contribuent à l'équilibre géographique du territoire et reconnaître leurs capacités à proposer des services de proximité qui dépassent les seuls besoins de leurs habitants.
- Placer l'ensemble des autres communes en situation de répondre aux besoins de grande proximité.

» Déployer l'ensemble des différentes fonctions qui intéressent nos habitants et entreprises (habitat, activités économiques, services, commerces...) par référence à cette organisation territoriale fondée sur cette logique de bassins de vie et de polarités.

## Armature territoriale du Pays de Landivisiau



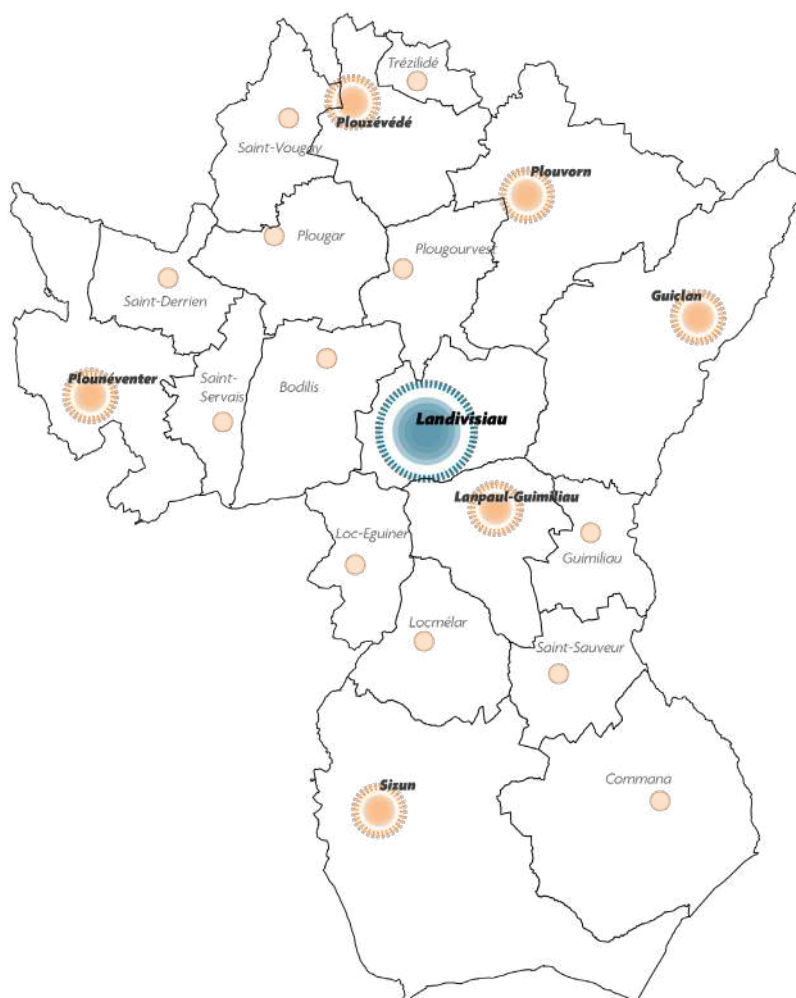
Pôle urbain de Landivisiau



Pôle relais



Pôle de proximité



## II | RÉDUIRE NOTRE CONSOMMATION FONCIÈRE ET FAIRE APPEL À DES MODES D'AMÉNAGEMENT QUI PARTICIPENT À LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

» Réduire notre consommation des espaces naturels agricoles et forestiers de 37% entre 2021 et 2031 par rapport à cette même consommation relevée entre 2011 et 2021, en consacrant environ 102 ha de ces espaces<sup>1</sup> à l'accueil de nos activités économiques, nos logements et nos équipements.

La mobilisation de ces espaces naturels agricoles et forestiers est nécessaire, en considérant que :

- Les capacités de densification et de mutation des espaces d'activités économiques existants sont réduites et insuffisamment calibrées pour l'accueil des activités artisanales, industrielles, d'entrepôt et de logistique amenées à prendre place sur le territoire ;
- Les capacités de densification et de mutation des zones à dominante résidentielle sont au moins en partie mobilisées pour abriter l'offre nouvelle en logements programmée dans le cadre du projet puisque :
  - Une partie de cette offre se déploiera par reconquête du parc de logements vacants (voir les ambitions exprimées en ce sens ci-après) ;
  - Une autre partie est dirigée vers les espaces déjà bâtis et notamment vers les sites où des programmes de renouvellement urbain pourraient être adoptés.

» Poursuivre ces efforts de sobriété foncière en limitant à environ 80 Ha notre artificialisation nette des sols<sup>2</sup> entre 2031 et 2040, en considérant que cette trajectoire nous permettra d'atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette qui doit être satisfait à l'horizon 2050.

» Privilégier, lorsque les conditions techniques, opérationnelles et économiques sont réunies, des modes d'urbanisation qui contribuent à lutter contre l'étalement urbain. Il s'agit notamment de promouvoir le renouvellement urbain, le réinvestissement des constructions existantes et des locaux vacants, la reconquête des friches ou encore la densification des espaces bâtis. Il s'agit notamment de placer la plus grande part de l'offre nouvelle en logements au cœur de nos zones agglomérées

<sup>1</sup> Une partie de ces espaces a d'ores et déjà été mobilisée depuis 2021 pour permettre le déploiement de projets réservés à l'accueil de logements, d'activités économiques et d'équipements (voir rapport de présentation).

<sup>2</sup> L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

La valeur indiquée dans le projet d'aménagement et de développement durables est à compter hors activités agricoles pour lesquelles une valeur maximale d'artificialisation nette des sols est fixée à environ 37 ha pour la même période.

» Se doter d'une stratégie foncière qui nous permette de réussir ce défi d'une plus grande sobriété dans notre façon d'aménager notre territoire, dans le respect des compétences respectives des communes et de la communauté de communes. Il s'agit notamment de :

- Déployer les outils de veille et d'observation des dynamiques foncières à l'œuvre sur le territoire ;
- Disposer d'un référentiel nous permettant de recenser et qualifier les « gisements » fonciers situés au cœur de nos zones agglomérées ;
- Mobiliser les outils qui nous sont offerts pour disposer, à coût maîtrisé, des ressources foncières nécessaires à l'accueil des activités économiques et au développement de l'offre en logements ;
- Mobiliser les outils qui nous sont offerts pour davantage optimiser un foncier qui se fera en définitive plus rare ;
- Ne pas fixer de règles d'urbanisme qui seraient de nature à faire obstacle à cette optimisation foncière.

# AXE 1

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







# PRINCIPAUX ENJEUX

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

- Les paysages au nord de la RN 12 qui se singularisent notamment par leur relief (plateau léonard) et par une plus forte empreinte de l'activité agricole (activité légumière, maillage bocager moins dense,...)
- Les paysages du sud de la RN 12, marqués par la vallée de l'Elorn, une densité du maillage bocager plus forte et des reliefs de plus en plus prononcés à l'approche des Monts d'Arrée.
- Les paysages des Monts d'Arrée avec leur forte valeur patrimoniale et environnementale (liée à ses paysages de landes et de tourbières), leur fragilité et la grande qualité de leur patrimoine bâti et culturel.

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

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

Le projet valorise ces caractères particuliers de manière à :

1. Préserver et valoriser notre patrimoine naturel ;
2. Préserver et valoriser notre ressource en eau ;
3. Contenir les risques et nuisances susceptibles de se déployer sur notre territoire ;
4. Aménager notre territoire de manière à favoriser la transition énergétique et à lutter contre le réchauffement climatique ;
5. Préserver et valoriser nos paysages dans toute leur diversité ;
6. Préserver et valoriser notre patrimoine bâti.

## I | PRÉSERVER ET VALORISER NOTRE PATRIMOINE NATUREL

- » Préserver nos espaces agro-naturels en limitant la consommation de ces mêmes espaces par l'urbanisation.
- » Protéger les milieux constitutifs de la trame verte et bleue (continuités écologiques) du territoire. Il s'agit en particulier :
  - De préserver nos zones humides, nos tourbières et cours d'eau, dans le respect des règles posées par les règles nationales et locales en la matière ;
  - De préserver et valoriser notre bocage, sachant qu'il ne s'agit pas de sanctuariser le réseau constitué de nos haies, talus et boisements mais plutôt de veiller à maintenir à niveau la densité du maillage bocager correspondant et à préserver/renforcer les éléments de ce bocage qui jouent un rôle hydraulique ;
  - De préserver et valoriser nos landes qui se déploient notamment dans les Monts d'Arrée.
- » Protéger les milieux qui abritent une biodiversité dont la richesse est particulièrement reconnue et qui prennent une place importante dans la reconnaissance de cette trame verte et bleue. Il s'agit notamment des sites Natura 2000 « Rivière Elorn » et « Monts d'Arrée », des nombreuses zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) associées en particulier aux landes et tourbières qui se trouvent sur notre territoire ou encore du site inscrit des Monts d'Arrée.
- » Rétablir des continuités écologiques, en redéployant « la nature en ville » et imaginer la manière avec laquelle des actions de renaturation pourraient raisonnablement être engagées, dans des conditions techniquement et économiquement maîtrisées.

## II | PRÉSERVER ET VALORISER NOTRE RESSOURCE EN EAU

- » Améliorer la connaissance de la qualité du milieu et adopter un programme de surveillance adapté.
- » Préserver la qualité de nos eaux brutes (masses d'eau), sachant que les orientations du projet en rapport avec la protection de nos milieux naturels (bocage, boisements, zones humides, cours d'eau, ...) et celles prises dans le cadre de l'établissement des périmètres de protection des captages d'eau existants ou à venir contribuent à la satisfaction de cet objectif.
- » Calibrer nos ambitions démographiques et économiques en correspondance avec nos capacités (techniques, financières et des milieux) à disposer d'une ressource en eau de qualité et en quantité suffisante et à assainir nos eaux usées dans de parfaites conditions.
- » Veiller au bon fonctionnement et à la modernisation des équipements de collecte, de transport et d'épuration de nos eaux usées.
- » Améliorer la connaissance du parc des installations d'assainissement non collectif et en contrôler la conception et le bon fonctionnement.
- » Favoriser le développement de l'assainissement collectif dans les communes non équipées et étudier les possibilités de mutualisation des outils épuratoires (stations) existants et à venir. Préférer si possible cette formule au déploiement d'installations d'assainissement semi-collectif. Par cette ambition, il s'agit aussi d'autoriser une densification de nos opérations d'urbanisme.



» Améliorer la performance des systèmes d'eau potable. Il s'agit notamment :

- De veiller au bon fonctionnement et à la modernisation des équipements de production, de stockage, de transport et de distribution de l'eau ;
- De renouveler et renforcer le réseau d'adduction en eau potable avec l'objectif d'améliorer les rendements, de maîtriser les coûts de fonctionnement et en définitive d'économiser la ressource.

» Sécuriser l'alimentation en eau du territoire via un maillage de réseaux adapté, une garantie d'une continuité de service, une diversification de la ressource, tout en intégrant une dimension de solidarité maîtrisée avec les territoires voisins.

» Favoriser une gestion durable des eaux pluviales. Il s'agit entre autres :

- De limiter l'imperméabilisation des sols ;
- De rendre obligatoire une gestion des eaux pluviales à la « parcelle » dès lors que cela est techniquement possible (taille et nature des terrains) ;
- D'encourager la récupération des eaux pluviales pour les usages prévus par la réglementation en vigueur.

» Faire en sorte que l'eau trouve sa place dans les possibles programmes de renaturation et de redéploiement de ce qui est communément appelé « la nature en ville » mentionnés ci-avant, en particulier dans le cadre des nouveaux projets urbains.

Depuis le 1er janvier 2024, les compétences eau et assainissement ont été transférées à la communauté de communes. Dans le cadre de cette prise de compétences ont été réalisés un schéma directeur d'alimentation en eau potable et un schéma directeur d'assainissement des eaux usées. La communauté de communes se dote également d'un zonage communautaire d'assainissement des eaux usées. En se dotant de ces schémas, la communauté de communes dispose d'un programme pluriannuel d'investissement chiffré et hiérarchisé avec des actions planifiées qui portent principalement sur l'économie de la ressource, la sécurisation du territoire et la préservation de la qualité de l'eau. Des travaux seront ainsi portés sur les usines et les réseaux, et l'optimisation des procédés d'exploitation complètera les dispositions permettant d'enrayer le vieillissement du patrimoine ».

### III | CONTENIR LES RISQUES ET NUISANCES SUSCEPTIBLES DE SE DÉPLOYER SUR NOTRE TERRITOIRE

» Prendre en considération l'ensemble des nuisances réglementairement reconnues dans notre façon de déployer les différentes fonctions qui intéressent nos ménages et entreprises. Il s'agit entre autres :

- De prendre en compte les dispositions réglementaires posées par le plan d'exposition au bruit de la Base aéronavale de Landivisiau et celles en rapport avec la RN n°12 ;
- De ne pas placer des activités génératrices de nuisances à proximité des logements et inversement ;
- De conditionner la capacité à réinvestir les sites potentiellement pollués aux règles qui s'imposent en la matière.

» Aménager notre territoire de manière à prendre en compte l'ensemble des risques naturels et technologiques susceptibles de concerner le territoire. Il s'agit en particulier de prévenir l'évolution possible de certains risques naturels (inondation, incendie) et de limiter leurs survenances, sachant que :

- Nos orientations qui portent sur la préservation de nos cours d'eau, nos zones humides ou encore notre bocage et celles qui contribuent à limiter l'artificialisation des sols doivent aider à contenir le ruissellement des eaux pluviales et donc les risques d'inondation ;
- Nos orientations qui portent sur la préservation de nos landes et boisements ne doivent pas avoir pour effet de neutraliser une gestion de ces milieux favorable à la lutte contre le risque incendie.

### IV | AMÉNAGER NOTRE TERRITOIRE DE MANIÈRE À FAVORISER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET À LUTTER CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

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

- Nos orientations en matière de mobilités doivent contribuer à limiter les besoins en déplacements, à favoriser les déplacements de proximité, à lutter contre l'autosolisme, ou encore à promouvoir les transports collectifs, les mobilités « décarbonées » notamment électriques et les mobilités actives ;
- Nos orientations en matière d'habitat et notamment celles qui portent sur le parc de logements existants doivent contribuer à rehausser la performance énergétique de ce parc.

» Rehausser notre production locale en énergie. Il s'agit en particulier de développer les énergies renouvelables en considérant que notre territoire peut notamment prendre toute sa place dans le déploiement des énergies solaires photovoltaïques, de l'énergie éolienne, et de la bioénergie (bois biomasse, ...) dans le respect de ses sensibilités environnementales et paysagères et des objectifs de modération de la consommation des espaces agro-naturels.

L'établissement d'un plan climat air énergie territorial (PCAET) a été prescrit par une délibération du conseil communautaire le 18 décembre 2018. Les études nécessaires à son élaboration ont été momentanément interrompues mais la communauté de communes n'a pas renoncé à se doter du plan correspondant le plus rapidement possible.

## V | PRÉSERVER ET VALORISER NOS PAYSAGES DANS TOUTE LEUR DIVERSITÉ

» Préserver la qualité de nos paysages, sachant que plusieurs orientations du projet contribuent à la satisfaction de cet objectif. Il s'agit en particulier des mesures qui portent sur :

- La réduction de la consommation de nos espaces agricoles et naturels ;
- La protection de nos milieux naturels (bocage, boisements, zones humides, cours d'eau...) ;
- La manière avec laquelle nous comptons aménager notre territoire en limitant notamment le mitage et la fragmentation de nos espaces agricoles et en cherchant à rendre compactes nos zones urbaines ;
- La manière avec laquelle nous amènerons les abords des axes structurants, en assurant un équilibre entre le déploiement des différentes fonctions et la préservation du paysage ;
- La préservation de notre patrimoine bâti ;
- Les actions de reconquête de nos centres-bourgs et centres-villes, en considérant que ces actions (rénovation du bâti, déploiement d'activités commerciales et de services, réfection des espaces publics...) apportent de grands bénéfices sur la qualité des paysages correspondants ;
- Les possibles actions de reconquête des friches (agricoles en particulier) que le territoire abrite.

» Renforcer la qualité paysagère de nos aménagements. Il s'agit entre autres :

- De parfaire la manière avec laquelle nos espaces d'activités économiques et nos quartiers d'habitation s'intègrent dans l'environnement, en cherchant en particulier à :
  - Traiter les lisières « urbaines » (interfaces des espaces bâtis avec les espaces agricoles, avec les voies structurantes...) ;
  - Rehausser la qualité paysagère des espaces publics ;
  - Ménager des espaces pour ce qui est communément appelée « la nature en ville ».
- De parvenir à un juste équilibre entre la nécessaire optimisation de nos espaces bâtis et la tout autant nécessaire préservation des paysages singuliers de nos centres-bourgs, afin d'éviter une densification mal maîtrisée ;
- De davantage mettre en valeur nos entrées de ville et de bourgs et notamment celles de la ville-centre ;
- De promouvoir la qualité architecturale.

» Préserver et mettre en valeur notre patrimoine bâti et archéologique, en considérant que, par sa qualité et sa diversité, ce patrimoine contribue à l'attractivité du territoire et qu'il façonne notre cadre de vie. Il s'agit notamment de prendre les mesures nécessaires à la protection du :

- Patrimoine religieux (croix, églises, enclos, chapelles, ...);
- Patrimoine du quotidien (lavoirs, fontaines, ...);
- Patrimoine industriel et témoin d'activités économiques particulières (Kanndi, minoteries, tanneries, ...);
- Patrimoine du génie civil (pont, gare, ...);
- Patrimoine domestique (maisons de fermes, maisons de bourgs, des hameaux, ...);
- Patrimoine agricole (granges, étables, préau, hangars, ...);
- Patrimoine monumental (manoirs, châteaux, ...);
- Patrimoine archéologique.

» Permettre à notre patrimoine d'abriter des fonctions/usages qui contribuent à sa préservation, en considérant que c'est justement par cette capacité à être aménagé que ce patrimoine est valorisé et donc entretenu. Il s'agit notamment d'autoriser le changement de destination des constructions à valeur patrimoniale et situées dans nos espaces agricoles et naturels, sous réserves :

- De parvenir à une cohabitation entre ces fonctions nouvelles et l'activité agricole ;
- De préserver au mieux les valeurs architecturales de ces constructions.

» Aménager nos espaces publics de telle manière qu'ils contribuent également à la valorisation de notre patrimoine, en considérant que préserver la richesse de notre patrimoine dépend tout autant de la qualité de l'environnement dans lequel il se place. A ce sujet, les efforts déjà déployés par nos communes dans le cadre de l'aménagement de leurs centres-bourgs et centres-villes doivent être encouragés.

» Consolider l'ensemble des équipements qui participent à révéler nos richesses patrimoniales. Il s'agit notamment :

- De permettre une amélioration des conditions d'accueil du public dans les différents sites et équipements correspondants (centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine à Guimiliau, enclos paroissiaux, écomusée des monts d'Arrée à Commana, site du château de Kerjean à Saint-Vougay...);
- De déployer des circuits de découverte de ce patrimoine, à l'image du programme engagé en ce sens depuis plusieurs années par la communauté de communes (« circuits du patrimoine »).

# AXE 2

DISPOSER D'UNE

OFFRE DE LOGEMENTS

SUFFISANTE, DE QUALITÉ

ET DE NATURE A

RÉPONDRE A LA GRANDE

DIVERSITÉ DES BESOINS

AMENÉS A S'EXPRIMER

SUR NOTRE TERRITOIRE







# PRINCIPAUX ENJEUX

Les mouvements démographiques du pays de Landi lui sont globalement favorables avec en particulier une croissance démographique qui reste soutenue (+0,23%/an entre 2015 et 2021) même si elle n'atteint plus les niveaux observés entre 2010 et 2015 (+0,58%/an) et entre 1999 et 2010 (+1,08%/an). Ce tassement de la croissance démographique témoigne des mutations en cours et à venir avec en particulier:

- Le vieillissement de la population amené à se renforcer dans les prochaines années;
- Une diminution progressive de la taille moyenne des ménages dont le profil se transforme: davantage de personnes seules et de familles monoparentales.

Ces mutations ont des effets sur les besoins en logements:

- Une capacité financière des ménages pour l'accès au logement qui se réduit: 40% des ménages sont constitués d'un unique adulte avec par correspondance un unique revenu sans compter que le revenu médian disponible du territoire est l'un des plus faibles du département;
- De nécessaires renouvellement et diversification de l'offre en logements.

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

Le projet prend en compte ces évolutions démographiques et les besoins associés en logements de manière à :

1. Placer le territoire en capacité de faire face aux transitions démographiques à l'œuvre ;
2. Disposer d'une offre en logements renouvelée et diversifiée.



## I | PLACER LE TERRITOIRE EN CAPACITÉ DE FAIRE FACE AUX TRANSITIONS DÉMOGRAPHIQUES À L'ŒUVRE

» Rendre durables les mouvements démographiques à l'œuvre depuis longtemps sur le territoire communautaire au service d'une cohésion sociale renforcée. Il s'agit notamment :

- De ne pas subir le vieillissement de la population probablement à l'œuvre dans les prochaines années et donc de préserver au mieux les équilibres générationnels encore favorables au territoire ;
- De prendre en considération les mutations qui portent sur le profil des ménages (baisse probable de la taille moyenne des ménages, recomposition des schémas familiaux...);
- De maintenir notre population déjà résidente sur le territoire ;
- D'accueillir de nouveaux ménages et donc d'assurer un renouvellement de la population déjà à l'œuvre sur le territoire comme en témoigne le solde migratoire ;
- D'accueillir de nouveaux actifs et donc de contribuer au développement de l'emploi et de l'économie locale.

» Calibrer nos ambitions démographiques en veillant à disposer des capacités d'accueil suffisantes. Il s'agit notamment de faire correspondre ces ambitions avec notre ressource en eau, nos ressources foncières ou encore avec notre capacité à proposer les équipements et services nécessaires à la population.

## II | DISPOSER D'UNE OFFRE EN LOGEMENTS RENOUVELÉE ET DIVERSIFIÉE

» Disposer d'une offre de logements suffisante (par la production d'environ 150 nouveaux logements en moyenne annuelle) pour répondre à l'ensemble des besoins des ménages et satisfaire la grande diversité des parcours résidentiels.

» Diversifier notre offre de logements au service d'une mixité sociale et générationnelle préservée et de manière à répondre à la diversité des parcours résidentiels. Il s'agit notamment :

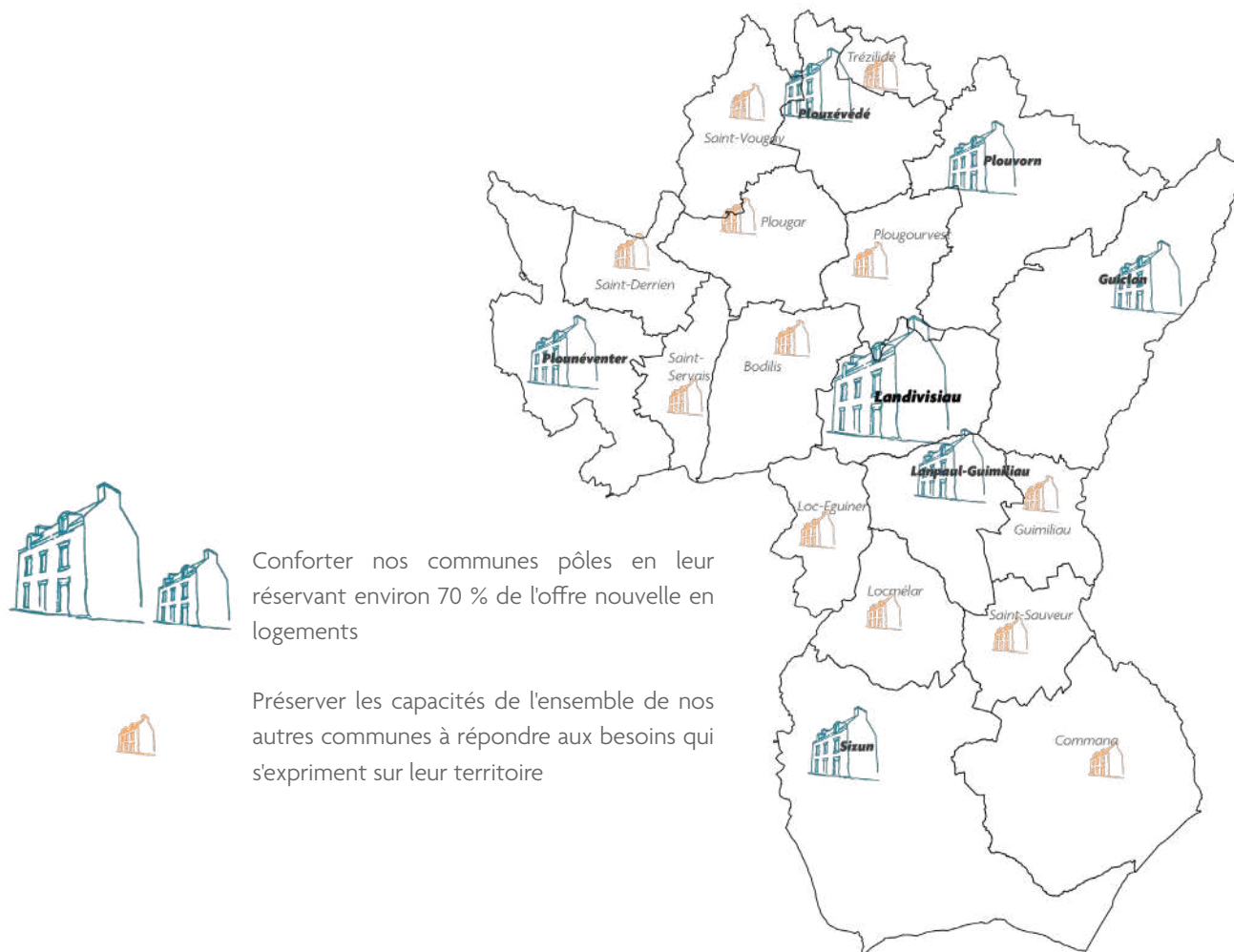
- De rehausser l'offre de logements adaptés (par leur taille en particulier) aux plus petits ménages (personnes âgées, personnes seules, jeunes ménages...);
- De relever le niveau de l'offre de logements locatifs sociaux et de placer cette offre de façon préférentielle (pas exclusive) dans les communes pôles (proximité avec les services), en fonction aussi de l'effort de contribution actuelle de ces communes au développement du parc social ;
- De déployer des politiques d'attribution des logements locatifs sociaux qui contribuent à faciliter les parcours résidentiels et à favoriser la mixité sociale et générationnelle, avec notamment l'idée de :
  - Mettre en œuvre une politique partenariale avec les bailleurs et les communes (offre et suivi des attributions) ;
  - Favoriser l'accueil des jeunes ménages sur le territoire (décohabitants, apprenants, actifs, saisonniers...);
  - Permettre l'accès à un logement pour les ménages disposant de ressources modestes ;
  - Faciliter le maintien et l'accueil des personnes âgées dans des logements adaptés à leur situation.

- De, pour le moins, maintenir à niveau l'offre de logements du parc locatif privé avec l'idée de contenir le risque de voir une partie de ce parc « sortir du marché » en raison notamment des nouvelles obligations qui s'imposent aux bailleurs en matière de performances énergétiques des logements mis en location et des risques attachés à la mise en location de leurs biens (impayés, dégradations...);
  - De proposer une offre de logements à coût maîtrisé afin notamment de répondre aux besoins des plus jeunes ménages, sans compter que cette maîtrise participe à l'attractivité du territoire.
- » Proposer une offre de logements et d'hébergements adaptés aux personnes âgées. Il s'agit notamment :
- De privilégier le maintien à domicile des personnes âgées en adaptant les logements correspondants ;
  - De, pour le moins, maintenir à niveau les capacités d'accueil dans les établissements d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes ;
  - De favoriser l'émergence de projets qui font appel à d'autres formes d'habitat en collectivité notamment (résidences seniors, colocation...).
- » Disposer d'une offre de logements et d'hébergement pour loger nos jeunes et nos étudiants, étant précisé que, compte tenu de la faiblesse du nombre des effectifs correspondants, cette question se pose avec peu de force dans le pays de Landivisiau. C'est surtout par une bonne représentation de l'offre de logements locatifs que ces besoins trouvent à être satisfaits, sans compter les différentes actions qui pourraient éventuellement être mises en œuvre pour leur rendre ce parc locatif plus accessible (sécurisation des bailleurs, colocation, location chez l'habitant...).
- » Favoriser le développement d'une offre d'hébergement « réservée » aux travailleurs saisonniers et/ou en mobilité (CDD, intérim...).
- » Répondre aux besoins d'hébergement des gens du voyage. Il s'agit notamment :
- De maintenir à niveau les conditions d'accueil de l'aire qui leur est réservée à Landivisiau dans le respect des dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
  - D'étudier la manière avec laquelle les projets de sédentarisation d'une partie des ménages correspondants peuvent se concrétiser.
- » Chercher à proposer des hébergements adaptés aux personnes les plus fragiles (personnes en situation d'urgence, jeunes en rupture familiale...).

» Répartir l'offre nouvelle en logements par référence à l'armature territoriale, avec l'ambition de parvenir à un déploiement équitabement et géographiquement équilibré de cette offre sur le territoire. Il s'agit tout à la fois :

- De conforter nos communes pôles en leur réservant environ 70% de cette offre nouvelle ;
- De préserver les capacités de l'ensemble de nos autres communes à répondre aux besoins qui s'expriment sur leur territoire.

### Production de logements et armature territoriale du Pays de Landivisiau



» Agir sur le parc de logements existants, avec pour objectifs :

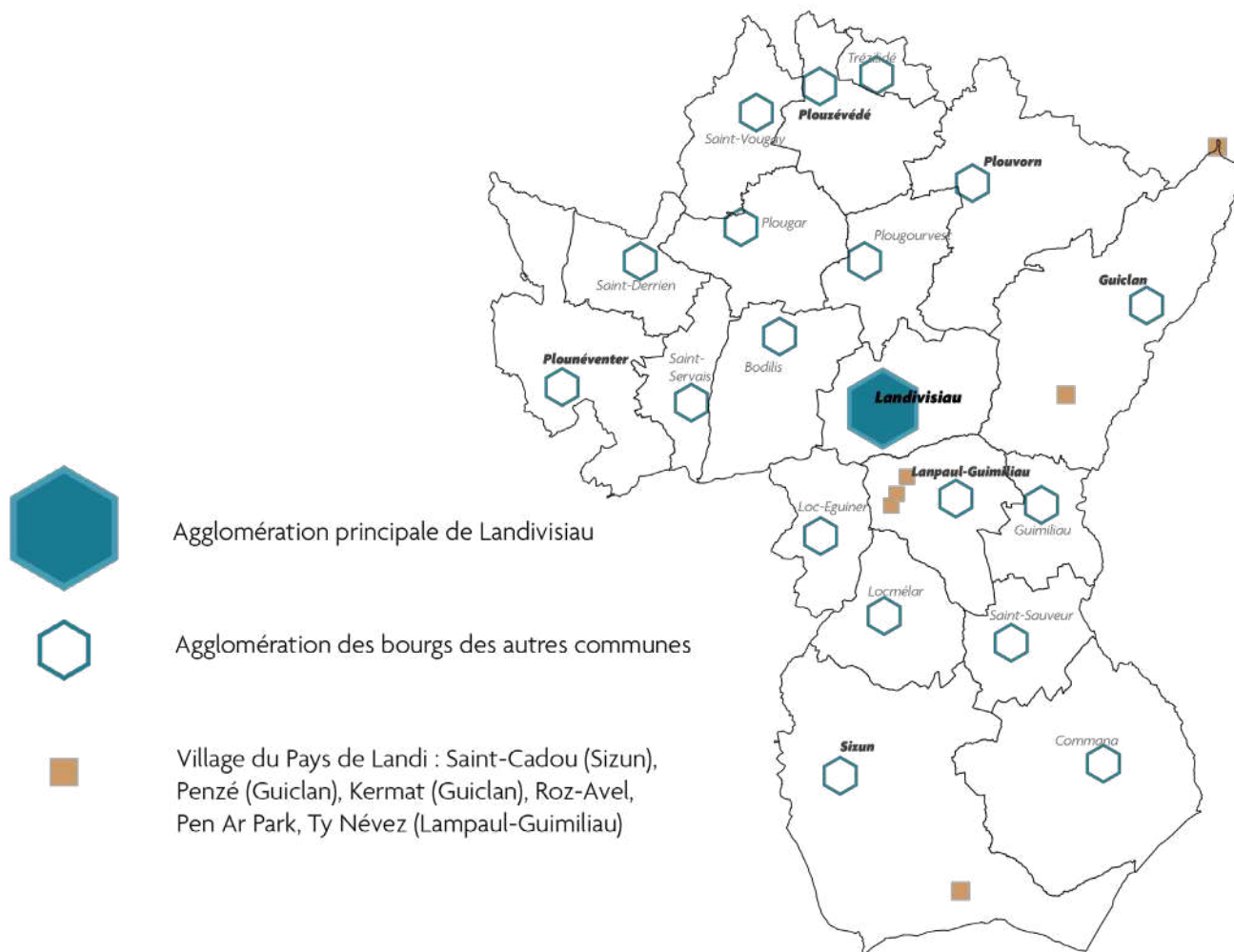
- De lutter contre la vacance (avec un objectif de faire reculer le taux de vacance de 2 points environ d'ici à 2040), en mobilisant avec davantage de force ce potentiel de logements inoccupés qui doivent servir à la satisfaction des besoins en logements des ménages du pays de Landivisiau ;
- De lutter contre l'habitat dégradé/indigne ;
- D'adapter ce parc à la perte d'autonomie d'une partie de nos ménages (âge, handicap) ;
- De réhabiliter ce parc de manière à rehausser ses performances énergétiques et environnementales.

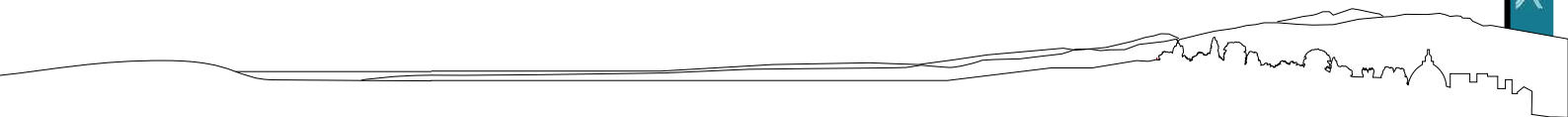
» Rehausser la qualité résidentielle de nos quartiers d'habitation existants et à venir, en considérant que l'attractivité du parc de logements existants repose sur un environnement résidentiel lui aussi attractif (espaces publics, stationnement, déplacements des piétons, des vélos, place de la nature...).

» Placer notre offre de logements de façon préférentielle au cœur des espaces bâtis de nos villes et bourgs et donc au plus près des services de centralités. Il s'agit notamment :

- D'encourager et d'accompagner les opérations dites de « renouvellement urbain » ;
  - De mobiliser les gisements fonciers situés au cœur de ces espaces bâtis.
- » Diversifier nos formes d'habitat, en considérant notamment que le seul développement de l'habitat individuel pavillonnaire ne permettra pas de répondre aux exigences de sobriété foncière. Il s'agit donc :
- D'augmenter la densité de nos quartiers d'habitation, à des niveaux compatibles avec les contraintes techniques liées à l'assainissement non collectif (mode encore largement représenté dans notre territoire), la volonté exprimée par les ménages de voir leur logement disposer d'espaces extérieurs ou encore la nécessité de ménager des espaces réservés à ce qui est communément appelé « la nature en ville » ;
  - De faire davantage appel à des formes d'habitat plus denses (Individuel groupé, habitat collectif, habitat intermédiaire...), en veillant néanmoins à parvenir à une intégration harmonieuse de ces formes urbaines dans les paysages bâtis de nos bourgs et villes ;
  - D'étudier la manière avec laquelle « l'habitat léger » peut trouver sa place, dans le strict respect de la réglementation qui s'impose en la matière.

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







# AXE 3

DÉVELOPPER ET

DIVERSIFIER NOTRE

ÉCONOMIE LOCALE









# PRINCIPAUX ENJEUX

Le pays de Landi compte environ 3 000 établissements économiques avec un nombre d'emplois associés qui progresse de façon régulière depuis 2015 pour s'élever à presque 13 000 unités en 2021. Cette économie locale repose notamment sur un tissu d'entreprises industrielles, artisanales et de logistique particulièrement dynamiques, sans compter une activité agricole encore bien représentée sur l'ensemble du territoire.

Une part importante de ces établissements prend place dans les 14 espaces d'activités économiques d'intérêt communautaire aux capacités d'accueil aujourd'hui réduites mais prochainement renouvelées avec notamment les programmes de recyclage urbain des espaces d'activités de la Tannerie à Lampaul-Guimiliau et du Fromeur à Landivisiau et les projets d'extension en cours ou à venir des espaces d'activités de Kermat à Guiclan et du Vern à Landivisiau. Ces 14 espaces d'activités économiques sont répartis sur l'ensemble du territoire et témoignent de cette volonté de parvenir à un développement de l'économie locale géographiquement équilibré.

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

Si l'activité touristique est moins bien représentée, il n'en demeure pas moins que, par ses richesses paysagères et patrimoniales, la communauté de communes dispose d'atouts qui légitiment les actions de promotion de cette activité touristique.

Conforter et toujours chercher à diversifier cette économie locale prennent une place centrale dans le cadre du projet. Il s'agit en particulier de :

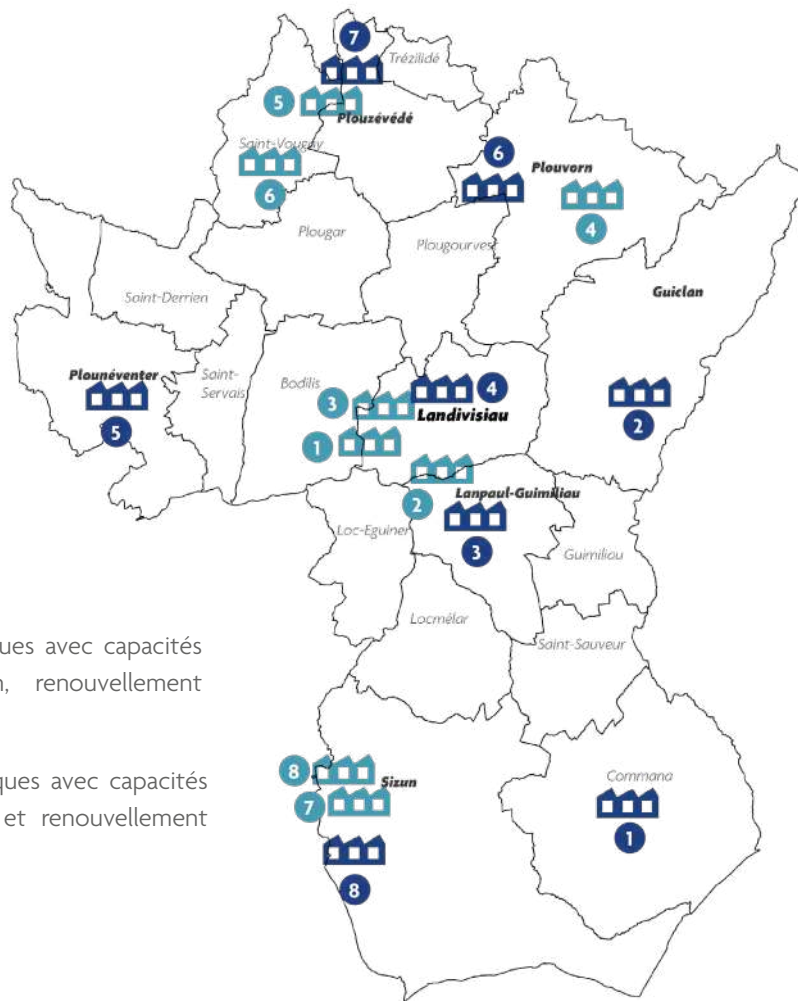
1. Disposer de capacités d'accueil suffisantes pour le développement de notre économie locale ;
2. Favoriser le développement de l'activité commerciale ;
3. Préserver notre activité agricole ;
4. Développer l'activité touristique et des loisirs.

Parallèlement à l'établissement du PLUi-H, la Communauté de communes du Pays de Landivisiau se dote d'un schéma de développement économique, avec l'ambition de définir les actions à déployer pour contribuer au développement de l'économie locale.

## I | DISPOSER DE CAPACITÉS D'ACCUEIL SUFFISANTES POUR LE DÉVELOPPEMENT DE NOTRE ÉCONOMIE LOCALE

- » Diversifier notre activité économique en cherchant notamment à parvenir à une meilleure adéquation entre les emplois proposés sur notre territoire et les actifs, sans renoncer aux fondamentaux de notre économie d'aujourd'hui.
- » Organiser une offre foncière et immobilière suffisante pour accueillir les entreprises désireuses de développer leurs activités sur notre territoire.
- » Proportionner nos capacités d'accueil au regard notamment des objectifs de modération de la consommation des espaces agro-naturels fixés par le projet et de notre capacité à disposer des ressources (eau et assainissement notamment) nécessaires au bon fonctionnement de nos activités.
- » Favoriser la densification de nos espaces d'activités économiques et le réinvestissement des friches industrielles et artisanales. Préférer ce mode de développement lorsqu'il peut raisonnablement (techniquement et économiquement) être mobilisé pour répondre aux besoins exprimés par les entreprises.
- » Ménager des capacités de transformation et d'extension des activités économiques situées hors de nos zones agglomérées et de nos espaces d'activités économiques, afin de ne pas neutraliser le développement de ces activités sur les sites qu'elles occupent aujourd'hui.
- » Placer, de façon préférentielle et lorsque cela est possible, les activités les moins génératrices de nuisances (professions libérales, artisanat de proximité...) au cœur de nos espaces urbanisés et réserver nos espaces d'activités économiques à l'accueil des entreprises qui par leur taille et la nature des activités qu'elles abritent ne peuvent pas cohabiter avec d'autres fonctions (habitat en particulier).
- » Assurer la complémentarité et l'équilibre économique du territoire au moyen notamment d'une répartition géographiquement équilibrée de nos espaces d'activités économiques.
- » Renforcer l'attractivité des espaces d'activités économiques. Il s'agit notamment :
  - De rehausser la qualité de leur cadre environnemental et paysager ;
  - De conforter leurs conditions d'accessibilité ;
  - D'y améliorer les déplacements et de renforcer les connexions vers les centres-villes et centres-bourgs notamment en accordant davantage de place pour le déplacement des piétons et des vélos ;
  - De parfaire leur desserte numérique ;
  - D'y favoriser le déploiement de services, dans le respect des principes d'équilibre géographique posés ci-après en matière d'implantation des commerces.
- » Ménager des capacités de développement pour les activités nécessaires à l'exploitation des carrières qui se déploient sur notre territoire et adopter les dispositions qui s'imposent pour les éventuels programmes de reconversion des sites correspondants.

## Lieux privilégiés pour le déploiement de l'offre économique



Espace d'activités économiques avec capacités d'accueil par densification, renouvellement urbain et extension



Espace d'activités économiques avec capacités d'accueil par densification et renouvellement urbain

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

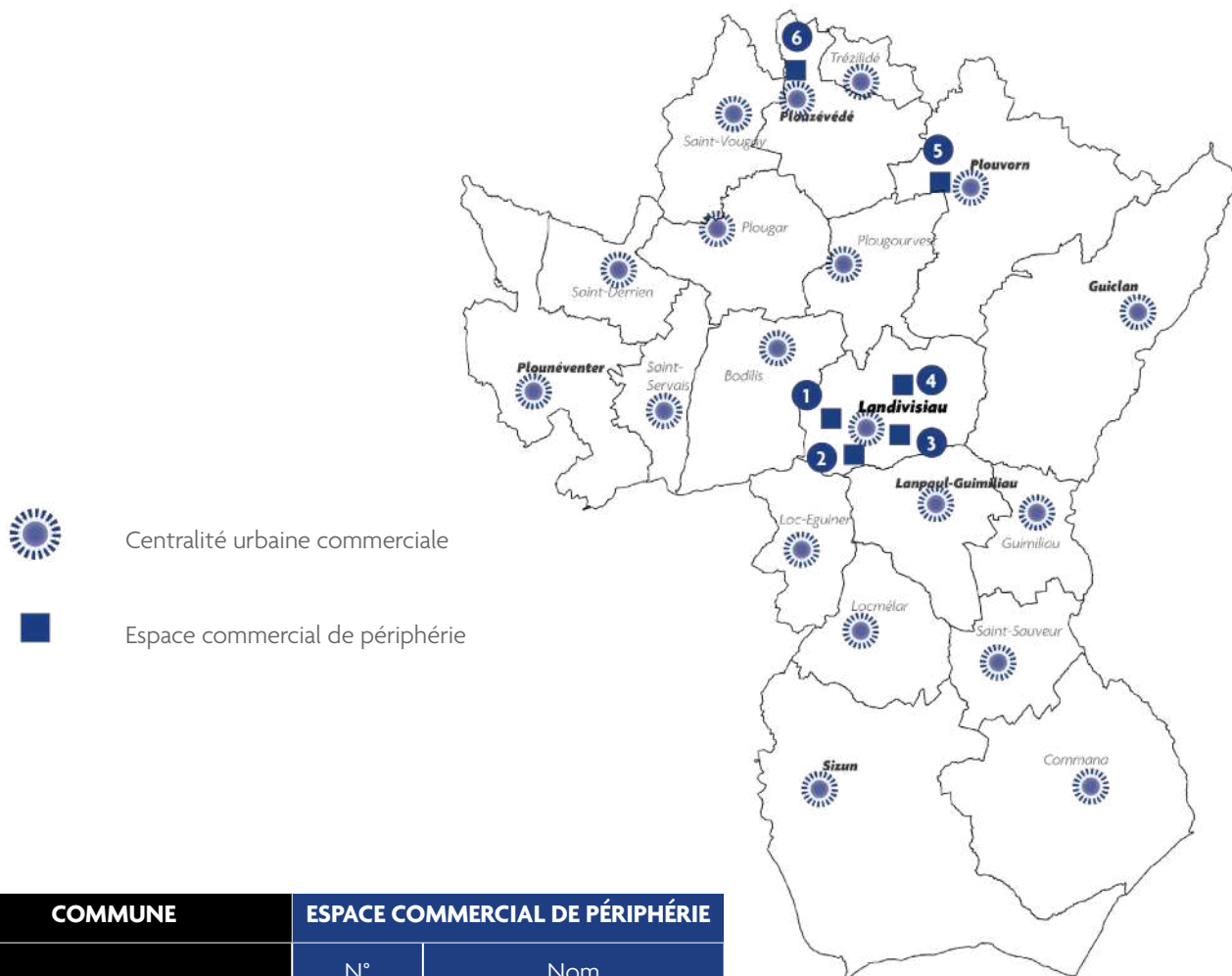
## II | FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

» Disposer d'une offre commerciale renforcée en accord avec les besoins de nos habitants et entreprises et en cohérence avec l'armature territoriale.

» Parvenir à un juste équilibre entre les commerces et services qui prennent place dans nos centres-bourgs et centres-villes et ceux qui se déploient en périphérie. Il s'agit notamment :

- De diriger de façon préférentielle les commerces et services de proximité dans nos centralités et de limiter leur capacité à s'installer dans les périphéries, en considérant que cette mesure est indispensable au renforcement de la vitalité de ces mêmes centralités, sachant que cet objectif suppose que les capacités à se stationner dans nos centres-bourgs et nos centres-villes soient maintenues à un niveau suffisant ;
- De réserver de façon préférentielle nos espaces commerciaux de périphérie aux plus grands commerces.

### Lieux privilégiés pour le déploiement de l'offre commerciale



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



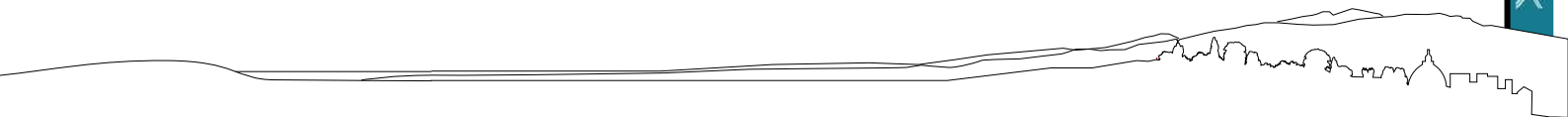
### III | PRÉSERVER NOTRE ACTIVITÉ AGRICOLE

- » Préserver les espaces agricoles, étant précisé que les objectifs quantifiés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de lutte contre l'artificialisation des sols et de lutte contre l'étalement urbain contribuent à la satisfaction de cet objectif, sans compter les bénéfices des politiques foncières que nos collectivités sont susceptibles de déployer.
- » Préserver et pérenniser les outils (bâtiments et installations) de production agricole, en veillant notamment à placer nos logements et nos activités à l'écart de ces outils.
- » Limiter les possibles conflits d'usage entre l'activité agricole et les autres fonctions qui peuvent prendre place dans les espaces ruraux (habitat, économie...).
- » Accompagner la diversification des activités agricoles. Il peut notamment s'agir des activités de production d'énergies renouvelables, de transformation et de vente directe des seuls produits « de la ferme »...
- » Favoriser si possible le recyclage des sites agricoles vacants ou en friche et imaginer la manière avec laquelle ils pourraient être valorisés (maintien d'une fonction agricole, nouvelle fonction, renaturation...), étant précisé néanmoins que :
- Le maintien de la fonction agricole doit être privilégié ;
  - La capacité de voir ces sites abriter de nouvelles fonctions doit être circonscrite à ceux d'entre eux pour qui la cohabitation avec l'activité agricole est possible.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, la chambre d'Agriculture de Bretagne a réalisé un diagnostic qui a permis de qualifier l'activité agricole et d'en mesurer les mutations en cours ou à venir. Ce diagnostic a servi à la détermination des grandes orientations exprimées ci-dessus.

### IV | DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE ET DES LOISIRS

- » Développer l'activité touristique par la valorisation de nos patrimoines naturel, paysager et culturel, sachant que l'ensemble des orientations prises par le projet en la matière vont dans ce sens.
- » Développer l'activité touristique et des loisirs, en cherchant à conforter l'offre en matière d'activités « nature » : chemins de randonnée, bases de loisirs, nautisme, activités équestres, pêche...
- » Favoriser la création d'hébergements touristiques. Il s'agit notamment :
- De rendre possible le déploiement d'une offre nouvelle dans les bâtiments à qui le projet offre des droits au changement de destination (meublés, gîtes...);
  - D'accompagner le développement (sous certaines conditions) d'une offre en hébergements insolites ;
  - De renforcer l'ensemble de l'offre qui prend aujourd'hui une forme plus ordinaire (établissements hôteliers, campings, aires de camping-cars...).



# AXE 4

DOTER NOTRE TERRITOIRE

DES ÉQUIPEMENTS

NÉCESSAIRES A

LA SATISFACTION

DES BESOINS DE

NOS HABITANTS ET

ENTREPRISES ET LEUR

OFFRIR LES MEILLEURES

CONDITIONS POUR SE

DÉPLACER







# PRINCIPAUX ENJEUX

Traversé par la RN n°12, le territoire bénéficie d'une très bonne accessibilité routière. Il dispose également d'un réseau performant de routes départementales qui desservent l'ensemble des communes du territoire et qui aident à satisfaire les nombreux besoins en déplacements. Dans ce territoire à dominante rurale, c'est donc sans surprise que la voiture reste le principal mode de déplacements. Il n'en demeure pas moins que de nouvelles initiatives sont adoptées afin de favoriser des solutions alternatives à l'autosolisme.

Le Pays de Landi abrite également deux gares TER à Landivisiau et Guimiliau avec un niveau de desserte renforcé qui devrait prochainement encore être rehaussé.

Le territoire dispose par ailleurs d'un bon niveau d'équipements et de services de proximité le plus souvent répartis suivant des logiques territoriales de bassins de vie. De nouveaux projets sont programmés afin de rehausser cette offre d'équipements.

Le projet intègre cette double préoccupation en rapport avec les mobilités et l'offre en équipements et services avec l'ambition de :

1. Disposer des équipements nécessaires à la satisfaction des besoins de nos habitants ;
2. Aménager notre territoire de manière à limiter les besoins en déplacements et contribuer à la diversification des mobilités.

## I | DISPOSER DES ÉQUIPEMENTS NÉCESSAIRES À LA SATISFACTION DES BESOINS DE NOS HABITANTS

- » Concourir à la préservation d'une offre diversifiée et géographiquement équilibrée des services de proximité (Centre de secours, Gendarmeries, Maison France services avec un éventuel déploiement d'une partie de ses missions en itinérance dans nos communes sous forme de permanences, bureaux de poste et agences postale, déchetteries, ...).
- » Préserver les capacités d'accueil des établissements scolaires et périscolaires qui se déploient dans la quasi-totalité de nos communes et veiller à toujours offrir des conditions d'accueil confortables pour l'accueil des enfants.
- » Proposer une offre de garde d'enfants renforcée géographiquement bien répartie pour répondre aux besoins des familles en encourageant toutes les initiatives qui contribueraient à étendre cette offre (Maisons des assistantes maternelles, structures multi-accueil, micro-crèches, ...).
- » Conforter et renforcer l'ensemble des équipements sportifs, culturels et de loisirs qui participent à l'exercice d'une vie sociale renforcée (équipements culturels, médiathèques, enseignement artistique, piscines, plans d'eau, équipôle, ...) et qui sont indispensables à l'attractivité du territoire, en cherchant à les rendre complémentaires en particulier à l'échelle des bassins de vie.
- » Contribuer au renforcement de l'offre de soins de proximité notamment par le déploiement de maisons médicales ou de maisons de santé à l'échelle des bassins de vie et par le rehaussement d'une offre de soins en médecine spécialisée.
- » Placer l'ensemble de nos services et équipements correspondants de façon privilégiée dans nos centres-villes et centres-bourgs, en considérant qu'en procédant de cette manière il s'agit de contribuer à la vitalité de nos espaces de centralités.
- » Ménager des capacités à transformer ou à développer l'ensemble de nos services et équipements correspondants.
- » Faire en sorte que le territoire dispose d'une couverture numérique renforcée en contribuant notamment au déploiement du très haut-débit.

## II | AMÉNAGER NOTRE TERRITOIRE DE MANIÈRE À LIMITER LES BESOINS EN DÉPLACEMENTS ET CONTRIBUER À LA DIVERSIFICATION DES MOBILITÉS

- » Faire en sorte que l'offre de desserte du territoire par le train soit renforcée.
- » Préserver les capacités offertes par le réseau routier (RN n°12 et voies départementales en particulier) pour toujours disposer d'une accessibilité renforcée et pour se déplacer dans le territoire dans de bonnes conditions (sécurité, fluidité et rapidité des déplacements).
- » Améliorer la liaison routière entre les RD n°69, n°35 et n°230 en entrée de l'espace d'activités économiques du Vern et l'échangeur de la Croix des Maltôtiers.
- » Favoriser le développement des infrastructures nécessaires au déploiement des véhicules à zéro ou faible émission (stations de bornes de recharge électrique rapide notamment dans les sites touristiques, culturels et de loisirs, dans les centres commerciaux, aux abords des sites d'intérêt communautaire, dans les aires de covoiturage...).
- » Maintenir les services du quotidien générateurs de déplacements dans nos villes et bourgs, au plus près de nos habitants.
- » Veiller à contenir le développement d'une trop grande dispersion géographique de nos habitants et activités et donc chercher une plus grande proximité entre les fonctions génératrices de déplacements, dans une logique territoriale de bassins de vie.
- » Conforter les gares ferroviaires et routières de Landivisiau en leur qualité de pôles d'échanges multimodaux et faire en sorte que ces lieux aient la capacité d'abriter l'ensemble des équipements nécessaires à cette multimodalité.
- » Faire de « Ma navette » un véritable outil de transport collectif dans la ville de Landivisiau pour les déplacements du quotidien (déplacements domicile-travail vers l'espace d'activités économiques du Vern en particulier, déplacements scolaires...).
- » Faire en sorte de proposer des moyens de déplacements alternatifs à la voiture pour se déplacer sur le territoire (transports collectifs par cars du réseau Breizhgo, transports à la demande...).
- » Lutter contre l'autosolisme notamment par la promotion du covoiturage (renforcement des capacités d'accueil des aires réservées à cet effet, création éventuelle de nouvelles aires, développement des outils de mise en relation des covoitureurs, développement de l'autostop...).
- » Promouvoir un meilleur partage des espaces de circulation dans nos villes et bourgs, avec l'ambition de disposer de rues et places apaisées et sécurisées où les piétons et cycles trouvent toute leur place.
- » Développer les infrastructures réservées aux déplacements des vélos (pistes cyclables, stationnement des vélos...).

La Communauté de communes du Pays Landivisiau s'engage à faciliter la mobilité de tous sur l'ensemble de son territoire, par le déploiement de nouvelles actions en faveur des mobilités.

La Communauté de communes s'est notamment dotée d'un schéma directeur des mobilités actives, pour soutenir, accompagner et planifier la diversification des modes de déplacements en faveur des mobilités actives.





**PLUi-H**   
**Pays de Landivisiau**  
urbanisme et habitat

CC Pays de Landivisiau  
Rue Robert Schuman  
29400 LANDIVISIAU

Tél : 02 98 68 42 41  
pluih@paysdelandi.com

**Cittànova**   
Urbanisme  
Architecture  
Paysage  
Environnement  
Communication

Agence Cittànova  
74, bld. de la Prairie au Duc  
44200 NANTES

Tél : 02 40 08 03 80  
contact@cittanova.fr

  
**biotope**

Biotope  
22, bld. Maréchal Foch  
34140 MEZE

Tél : 04 67 18 46 20

**LM**  
**CONSULTANT**  
Ingénierie sociale & Habitat

Laurent Montévil Consultant  
35000 RENNES

Tél : 06 70 21 39 53  
lmcmontevil@gmail.com