

Envoyé en préfecture le 18/03/2026

Reçu en préfecture le 18/03/2026

Publié le

ID : 029-212902258-20260311-2026_0005-DE

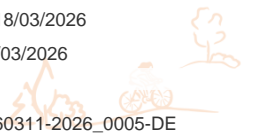


PLUIH

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL HABITAT

PIÈCE N°2: PRÉ-PADD

Version 2 – Transmission aux élus du Conseil Communautaire – 5
mars 2026



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
I. DÉMOGRAPHIE ET HABITAT	5
II. ECONOMIE	10
III. TRANSPORTS ET MOBILITÉ	18
IV. EQUIPEMENTS ET SERVICES	20
V. PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	23
VI. ENVIRONNEMENT	26



PRÉAMBULE

Le présent pré - « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » constitue une étape intermédiaire dans l'élaboration du PLUi-H.

Il est le résultat d'un travail collectif et itératif, mené avec l'ensemble des élus et acteurs du territoire, à partir du travail de diagnostic, des retours des élus (questionnaires), des ateliers thématiques avec les élus, services et partenaires, des apports de la concertation (réunions publiques, stands d'information) et du cadre existant (projet de territoire, politiques publiques en cours, documents supra-territoriaux et notamment SCOT en cours de révision).

Le pré-PADD constitue un document de nature essentiellement technique, visant à structurer et à organiser les réflexions issues des travaux menés jusqu'alors. Dans le cadre de la rédaction du PADD, le document sera illustré, simplifié et vulgarisé, tant dans sa rédaction que dans sa forme, afin d'exprimer un projet politique clair et partagé.

Le Pré-PADD n'est donc pas un document de décision ni un document de débat formel. Il n'a pas vocation à se substituer aux choix politiques des élus, ni à préjuger des arbitrages qui relèveront du futur PADD. Il constitue un outil de capitalisation et de structuration des réflexions engagées, destiné à éclairer les décisions à venir. Les pré-orientations qu'il présente traduisent des lignes de force, des tendances partagées et des points de convergence, identifiés au fil des échanges. Elles visent à poser un cadre de travail.

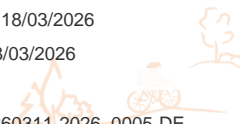
Pour ces raisons, en vertu de la charte de gouvernance du PLUi-H, le pré-PADD ne fait pas l'objet d'un débat formel dans les Conseils Municipaux et en Conseil Communautaire.

Un support technique pour la reprise du travail sur le PLUi-H après les élections municipales :

Le pré-PADD constitue avant tout un support de travail pour les futurs élus communaux et communautaires, qui auront à définir le PADD définitif après les élections municipales, en s'appuyant sur les éléments déjà produits, ainsi que leurs propres arbitrages politiques. Les orientations présentées à ce stade pourront être réinterrogées, précisées ou ajustées lors de la phase d'élaboration du PADD, afin de construire un projet pleinement porté et débattu politiquement.

À ce titre, le futur Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Ouest Cornouaille, dont l'élaboration interviendra à l'issue de la période électorale, viendra alimenter et préciser les réflexions, notamment en matière de projection démographique, de production de logements et de définition des enveloppes foncières constructibles. Ces éléments structurants feront l'objet d'un travail spécifique au cours du troisième trimestre 2026, en articulation avec l'élaboration du PADD du PLUi-H.





Enfin, les apports des études menées parallèlement au PLUi-H (diagnostic agricole, étude sur le recul du trait de côte, inventaire bocager, règlement local de publicité intercommunal) seront intégrés, soit en amont du débat du PADD dans les Conseils Municipaux et Conseil Communautaire (diagnostic agricole), soit à l'occasion d'un débat complémentaire en amont de l'arrêt de projet selon leur degré d'avancement et leurs conclusions (règlement local de publicité intercommunal, étude sur le recul du trait de côte, inventaire bocager).





I. DÉMOGRAPHIE ET HABITAT



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Éléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
DÉMOGRAPHIE ET MOBILITÉS RÉSIDEN- TIELLES : POUR QUI DÉVELOPPER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ?	1. Conforter l'attractivité résidentielle du territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Une ambition de développement et une armature restant à définir dans le PADD, en lien avec le SCOT - Anticiper le long terme : un fléchissement démographique imposant une anticipation des besoins en logements / services 	<ul style="list-style-type: none"> - En attente du DOO du SCOT - Une tendance actuelle dynamique - Des indicateurs de fléchissement à plus long terme vieillissement, dénatalité, ... - Ne pas différencier au sein des pôles intermédiaires du SCOT selon les dynamiques littorales ou périurbaines 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Programme d'Orientation et d'Actions (POA) ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR, ..) ▪ Coopérations intercommunales
	2. S'adapter au vieillissement et au desserrement de la taille des ménages	<ul style="list-style-type: none"> - Développer et diversifier l'offre à destination des personnes âgées - Mettre en œuvre les projets d'habitat à destination des seniors¹ en cours d'étude - Développer de nouvelles offres : intégrer une offre accessible PMR dans les nouveaux programmes, voire habitat inclusif, ... - Poursuivre et renforcer l'expérimentation intergénérationnelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les fortes mutations démographiques, marquées par un vieillissement sensible, un recul de la natalité 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Programme d'Orientation et d'Actions (POA) ▪ Autres politiques publiques : politique sociale ▪ Coopérations intercommunales
	3. Faciliter les parcours résidentiels pour éviter les départs liés à une carence d'offre d'habitat Diversifier les statuts d'occupations des habitants du territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Développer le parc locatif, notamment pour les personnes disposant d'un seul revenu (personnes seules, familles monoparentales) - Créer un parc de quelques logements d'urgence <p>Une stratégie à décliner localement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes les communes ont vocation à accueillir des couples avec enfants, en particulier dans le parc de logements existant - Privilégier l'accueil des ménages ayant besoin d'accompagnement ou d'un accès aisé aux services à Plonéour-Lanvern : jeunes et autres publics non motorisés, personnes en situation de handicap, gens du voyage, jeunes en rupture familiale, personnes isolées, besoins d'urgence. - Jouer la carte des primoaccédants dans les communes où le marché immobilier est moins cher <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à la faisabilité des parcours d'accession : sensibiliser et anticiper les risques (coûts et temps de travaux, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Les parcours résidentiels se diversifient (baisse de natalité, vieillissement, familles monoparentales, ...) plus vite et plus fort que le parc de logements ne s'adapte, et qui est caractérisé par : <ul style="list-style-type: none"> - 95% du parc de logements existant est constitué de maisons individuelles - 17% de locataires, et de nombreux retours d'acteurs relatant un manque d'offre locative - Le souhait d'accession à la propriété semble marquer un repli chez certains jeunes, par choix (plus de mobilités professionnelles, l'accession n'est pas un projet de vie) ou par contrainte (coût) - Les couples avec enfants sont a priori les ménages qui sont le plus en attente de maison individuelle et qui disposent des meilleurs moyens de déplacements. - Plonéour-Lanvern dispose d'une offre de services et de desserte plus importante que les autres communes, et bénéficie de la proximité du pôle Pont l'Abbé (pôle urbain majeur du SCOT) - L'offre de services à destination des personnes âgées (portage de repas, aide à domicile) dans les cinq communes des pôles majeurs ou intermédiaires permet de maintenir et accueillir la population senior. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Programme d'Orientation et d'Actions (POA) ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR, ..) ▪ Coopérations intercommunales

¹ Remplacement EHPAD Pouldreuzic, résidence autonomie Plozévet, Ty Cocon à Plonéour-Lanvern



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Eléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
	4. Le défi du changement climatique et un désir de préservation du cadre de vie, qui nécessitent de faire évoluer les pratiques des différentes parties prenantes dans la conception des opérations	Mieux informer, conseiller et accompagner l'habitant et l'élu bigouden en matière d'habitat, urbanisme et foncier	Créer les conditions d'atteinte des ambitions et objectifs visés Répondre aux nouveaux défis Mettre en oeuvre / concrétiser la « charte de qualité des opérations d'habitat » dans le contexte de la loi Climat et Résilience (objectif ZAN) et en lien avec les enjeux de paysage - patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> POA Charte de qualité des opérations habitat
MARCHÉ IMMOBILIER : COMMENT RÉGULER ET AGIR SUR LE PRIX DES LOGEMENTS ?	1. Agir sur les prix immobiliers pour éviter d'exclure des ménages modestes et les plus jeunes. Porter une politique de développement du logement abordable ²	<ul style="list-style-type: none"> - Confirmer l'objectif du PLH de produire 50% de logements abordables à l'échelle de la CCHPB et sur la durée du PLUi-H, chaque projet devant questionner l'atteinte de cet objectif global, avec une modulation possible selon les secteurs de projets - Développer du locatif abordable par rénovation du bâti existant 	<ul style="list-style-type: none"> - Il faut une mixité des publics - La baisse de rotation dans le parc locatif nécessite de développer une offre nouvelle - Eviter de définir une réglementation trop exigeante qui serait contre-productive, en empêchant la réalisation des opérations 	<ul style="list-style-type: none"> Outils réglementaires du PLUi-H Programme d'Orientation et d'Actions (POA)
	2. Maîtriser et éviter de subir les phénomènes de cycles immobiliers, notamment en agissant sur le foncier	Structurer une politique de maîtrise foncière, via les outils réglementaires (PLUi) et opérationnels (acquisition)	<ul style="list-style-type: none"> - Une condition pour développer du logement abordable - Mettre en œuvre / concrétiser la « charte de qualité des opérations d'habitat » dans le contexte de la loi Climat et Résilience (objectif ZAN) et en lien avec les enjeux de paysage - patrimoine 	<ul style="list-style-type: none"> Outils réglementaires du PLUi-H Programme d'Orientation et d'Actions (POA) Charte de qualité des opérations Coopérations intercommunales
	3. S'assurer du développement du parc public sur le territoire Faire partie de la stratégie d'intervention des bailleurs et calibrer la vente HLM	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les secteurs propices à la production de logements abordables, et y intégrer une programmation chiffrée dans les pièces réglementaires du PLUi-H (OAP, servitudes de mixité sociale, ...) - Mettre l'accent sur la production de locatif à bas loyer (PLUS, PLAI) et compléter par du locatif intermédiaire (PLS) - Définir un partenariat avec les bailleurs sociaux à l'échelle de l'ensemble du territoire de la CCHPB (répartition des rôles et engagements entre collectivités et bailleurs) 	<ul style="list-style-type: none"> - Le cœur de la demande locative est porté par des ménages à bas revenus qui ne peuvent trouver de réponse adaptée à leur besoin que dans le parc public - Cette demande est accentuée par l'augmentation des prix dans le parc privé - Le parc locatif privé étant très limité, le locatif PLS permet de répondre aux besoins des revenus intermédiaires - L'intégration de PLS facilite le montage financier des opérations HLM 	<ul style="list-style-type: none"> Outils réglementaires du PLUi-H Programme d'Orientation et d'Actions (POA)
	4. Contribuer à réguler l'offre de meublés touristiques sur le territoire. ³	- Connaître et observer l'évolution du parc de meublés de tourisme	- Un phénomène en développement, qui génère des recettes pour les propriétaires locaux et pour les collectivités	<ul style="list-style-type: none"> Outils réglementaires du PLUi-H

² Logements locatifs à l'année en résidence principale (PLAI, PLUS, PLS, LLI, Loc'avantages, logements locatifs propriété des communes, logements d'urgence, logements et hébergement destiné aux jeunes actifs en travail temporaire, logement inclusif), Accession abordable (PSLA, BRS ou autre type de maîtrise foncière, lot libre < 40000€, habitat léger, réversible)

³ Wooclap : 3 « contraindre / limiter », 2 « maîtriser » 4 « connaître / observer », 0 « encourager »



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Éléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
		- Veiller à ce que le parc de meublés touristiques ne vienne pas concurrencer le parc à destination des résidents à l'année	- Mais a priori maîtrisable pour l'instant, mais qui ne doit pas être encouragé pour éviter la concurrence avec les résidents à l'année - Un parc mal connu - Un contexte favorable : certains propriétaires déçus de l'expérience de location en meublé de tourisme, des outils nouveaux à disposition des collectivités	<ul style="list-style-type: none"> Programme d'Orientation et d'Actions (POA) Coopérations intercommunales
STRUCTURE DU PARC : QUELLE STRATÉGIE SUR LE PARC EXISTANT ET QUELLES NOUVELLES FORMES D'HABITAT ?	1. Adapter le bâti existant et futur aux enjeux de transition - Porter une ambition en matière d'amélioration du bâti existant face aux exigences énergétiques - Lutter contre la vacance et la sous-occupation - Limiter la consommation foncière à destination de l'habitat	- Poursuivre et consolider la politique actuelle d'amélioration de l'habitat sur les priorités définies dans le PLH : énergie, adaptation, mal logement, productions de logements locatifs abordables (propriétaires bailleurs) - Amplifier la lutte contre la vacance notamment en identifiant les secteurs cibles d'intervention dans les bourgs, dans le cadre du PLUi-H - Définir une stratégie en direction du parc sous-occupé ⁴ : développer une offre de petits logements pour libérer les logements familiaux, favoriser la cohabitation, et surtout restructurer le parc de grands logements existants - Accompagner les propriétaires de logements anciens pour aider les rendre attractif A moyen terme, interroger l'opportunité du passage à une politique plus coercitive en matière de lutte contre la vacance, et interroger la mise en place de nouveaux dispositifs (autoréhabilitation accompagnée et surélévation par exemple)	- Un parc ancien porteur d'enjeux de rénovation : mise aux normes, confort, ... qui concernent l'ensemble du territoire - Une politique d'amélioration du bâti ancien qui est récente, et qui est donc à mettre en œuvre avant d'envisager une éventuelle évolution de ses objectifs et de ses modalités, une politique qui ne peut porter ses fruits que si elle s'inscrit dans un temps suffisamment long sans changement de règles (temps de mobilisation et accompagnement des propriétaires) Arguments en faveur de la restructuration : - Produire plusieurs logements au sein d'un bâti existant permet de mieux rentabiliser l'opération de rénovation, - Agir sur la problématique de sous-occupation constitue un axe de travail propre à la CCHPB, qui complète les dispositifs existants en faveur du parc existant (ANAH, Département) - Des retours d'expériences ⁵ : <u>Points de vigilance</u> - Veiller à l'équilibre économique : La restructuration coûte parfois plus cher que la démolition – reconstruction - Un parc vacant à étudier sur les centres bourgs et qui constitue une réponse aux besoins en logements tout en respectant l'objectif ZAN	<ul style="list-style-type: none"> Outils réglementaires du PLUi-H Programme d'Orientation et d'Actions (POA, par exemple action d'accompagnement des propriétaires en donnant à voir des scénarios de transformation, ...) Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR, ..) Coopérations intercommunales
	2. Diversifier la taille des logements du territoire, et notamment questionner le modèle de la propriété occupante en maison individuelle	Développer les formes intermédiaires (logements mitoyens ou superposés, sans espaces communs intérieurs)	- Une réponse adaptée à de nombreux profils de ménages : divers publics locataires, jeune couple, personne âgée isolée, famille monoparentale ... - Une réponse adaptée aux enjeux de gestion économe du foncier et de sous-occupation du parc	<ul style="list-style-type: none"> Outils réglementaires du PLUi-H Programme d'Orientation et d'Actions (POA)

⁴ Woodclap : 7 « développer une offre nouvelle de petits logements pour libérer les logements familiaux », 5 « favoriser et encourager la cohabitation au sein des grands logements », 10 « restructurer le parc de grands logements existants »

⁵ Opération de bail à réhabilitation avec Soliha LBI à Penmarch et Plogonnec (retour positif), Bunti avec Villes Vivantes à Morlaix (à évaluer)



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Éléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
	<p>3. Définir une stratégie sur les changements de destination et les modes d'habitat léger.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Expérimenter quelques opérations d'habitat léger⁶, de manière maîtrisée par les collectivités et en veillant aux conditions de fonctionnement (réseaux, acceptabilité du voisinage) - Expérimenter les changements de destination⁷, en veillant à une bonne cohabitation avec l'agriculture (ne pas contraindre l'activité ni les projets de développement des exploitations) 	<ul style="list-style-type: none"> - Une réponse appropriée à des besoins momentanés, notamment pour les budgets réduits (suite à séparation, ...) ou à certains choix de vie (dont autoentrepreneur, ...) - La volonté de certaines communes d'expérimenter de nouvelles formes d'habitat - Une réponse à la crise du logement : des gisements / potentiels d'accueils de ménages (notamment les salariés agricoles par exemple, qui nécessitent d'être à proximité de l'exploitation) - Des lieux de vie agréables sans consommer d'ENAF - Eviter que le patrimoine existant ne tombe en ruine 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Programme d'Orientation et d'Actions (POA) ▪ Coopérations intercommunales : cf. travail en cours QCD

⁶ Wooclap habitat léger : 1 « pas de doctrine », 0 « limiter », 8 « expérimenter », 2 « encourager », 0 « déployer »

⁷ Wooclap changements de destination : 0 « pas de doctrine », 1 « limiter », 5 « expérimenter », 2 « encourager », 2 « déployer »





I. ECONOMIE



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Eléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
LES EMPLOIS ET SECTEURS D'ACTIVITÉS	<p>1. Consolider le tissu économique local</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et développer les emplois existants, en particulier dans les secteurs structurants : industrie agroalimentaire, bâtiment, artisanat et commerce de proximité. - Soutenir la modernisation des TPE (numérisation, transition écologique) pour renforcer leur compétitivité et leur pérennité. 	<p>Structurer une politique économique en faveur des TPE locales, en améliorant les conditions d'accueil dans les bourgs et les zones d'activités, et en accompagnant la transition numérique et écologique des entreprises.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Donne un cap clair. - Compatible avec les politiques publiques locales (Défi 3.5 du projet de territoire : « Soutenir le tissu de très petites entreprises artisanales caractéristique du Haut Pays Bigouden : aide à la création/reprise d'activités, diversification de l'offre immobilière, animation de réseau, services aux entreprises et entrepreneurs »). - Si l'emploi était historiquement ancré dans des activités locales et familiales, l'évolution du territoire est désormais fortement liée à sa position en deuxième et troisième couronne de Quimper, renforçant une dépendance durable aux pôles d'emplois extérieurs. Dans ce contexte, l'enjeu consiste moins à inverser cette dynamique qu'à maintenir une capacité d'adaptation, afin de pouvoir activer des leviers locaux en cas d'opportunités économiques nouvelles (énergies marines renouvelables, nouveaux métiers liés à la défense, etc.). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...) ▪ Coopérations intercommunales
	<p>2. Réduire la dépendance aux bassins d'emploi extérieurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'indice de concentration d'emploi faible et les navettes domicile-travail importantes montrent une forte dépendance vis-à-vis de Quimper et des pôles voisins. - Renforcer les capacités d'emploi local et diversifier les secteurs pour limiter cette dépendance. 			
	<p>3. Valoriser les savoir-faire et l'excellence artisanale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir les filières locales (artisanat, métiers de bouche, savoir-faire traditionnels) à travers des labels, concours et démarches de qualité. - Renforcer l'identité économique du territoire et sa visibilité au-delà du cadre local. 	<p>Faire des savoir-faire artisanaux une composante identitaire majeure du développement économique, en réservant des espaces dédiés, en encadrant leur localisation et en intégrant leur valorisation à la stratégie d'aménagement économique intercommunale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'artisanat et les savoir-faire représentent un enjeu majeur pour le territoire. - Le territoire travaille actuellement à la création d'un label valorisant les savoir-faire et les productions du Haut Pays Bigouden et d'une charte de qualité en lien avec « Destination Pays Bigouden ». - Affirmer une politique de soutien aux artisans, aux petits producteurs. Travailler en lien étroit avec les chambres consulaires. - Orientation forte, lisible politiquement, ancre l'identité territoriale dans l'aménagement. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...) ▪ Coopérations intercommunales
	<p>4. Diversifier les secteurs d'activité</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le commerce et les services publics dominant actuellement, tandis que les secteurs à forte valeur ajoutée (numérique, communication, finance, immobilier) sont quasi absents. - Attirer ou développer de nouvelles activités, en particulier dans les services aux entreprises et les activités innovantes, adaptées au tissu local. 	<p>Encourager l'émergence de nouvelles activités économiques, notamment dans les services aux entreprises et les filières numériques, en valorisant les espaces et dispositifs existants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Niveau incitatif. Sans programmation détaillée ou de foncier dédié. - Il s'agit de : <ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir l'usage des espaces de coworking et des équipements intercommunaux. - Soutenir les initiatives locales en matière de formation ou d'accompagnement entrepreneurial. - Faciliter l'accueil ponctuel d'activités innovantes (tiers-lieux, incubations temporaires). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...) ▪ Coopérations intercommunales



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Eléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
	<p>5. Anticiper les évolutions démographiques (Vieillesse de la population = risque de baisse relative du taux d'activité)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'attractivité résidentielle pour les actifs (logement, services, mobilités) et développer l'emploi dans les services à la personne et la santé, qui vont croître avec le vieillissement. 	<p>Organiser le territoire pour attirer davantage d'actifs et répondre aux besoins croissants en services à la population, en structurant l'offre de logements, de mobilité et d'équipements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Orientation articulée avec l'habitat et les mobilités. - Permet d'esquisser des choix d'aménagement (localisation des services, typologies de logements). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Programme d'Orientation et d'Actions (POA) ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...) ▪ Coopérations intercommunales
	<p>6. Renforcer l'ancrage territorial de l'emploi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter les déplacements contraints en favorisant l'emploi de proximité dans les centralités et en soutenant la revitalisation des bourgs. - Articuler emploi, habitat et mobilités pour réduire l'autosolisme et améliorer la qualité de vie. 	<p>Organiser une meilleure répartition des emplois sur le territoire, en renforçant les centralités comme pôles d'activités de proximité et en coordonnant habitat, services et mobilités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Intégrer la logique d'armature territoriale tout en veillant à conforter un réel équilibre sur le territoire. - Identifier des centralités prioritaires pour l'accueil de nouveaux services et activités économiques. - Encourager la création d'emplois locaux liés aux besoins du quotidien (services aux habitants, artisanat courant, services aux entreprises). - Développer les tiers-lieux, coworking et espaces d'activités hybrides dans les bourgs. - Améliorer les mobilités du quotidien menant aux zones d'emploi (cheminements, covoiturage, ...). - Structurer l'action publique dans les centralités. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
	<p>7. Identifier les potentiels, enjeux et contraintes liés aux différentes filières d'énergies renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la valorisation locale des ressources et matières premières afin de limiter les coûts et renforcer l'autonomie énergétique du territoire. - Intégrer la gestion des déchets et matériaux inertes dans une approche globale, en lien avec les enjeux environnementaux, agricoles et patrimoniaux. - Structurer une véritable filière locale des EnR, fondée sur les acteurs du territoire et sur une stratégie intercommunale coordonnée. 	<p>Structurer le développement des filières d'énergies renouvelables autour d'une stratégie intercommunale cohérente, en s'appuyant sur les connaissances et acteurs disponibles.</p> <p>Identifier les secteurs favorables au développement des énergies renouvelables, ainsi que ceux nécessitant une vigilance particulière, et accompagner les porteurs de projets dans une démarche cohérente avec les enjeux du territoire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Donne un cadre clair sans figer la planification. - Dans la poursuite du Défi 3.6 du projet de territoire : « Construire et animer localement une politique territoriale énergétique ». - Projet d'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) à l'échelle de la CCHPB. - Le PCAET permettra d'éclairer sur les potentiels et la stratégie à mettre en œuvre à l'échelle intercommunale / intercommunautaire. - Sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), un document cadre a été réalisé par le département et la Chambre d'Agriculture. Il vient encadrer les projets de développement et la localisation des installations de production d'EnR. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...) ▪ Coopérations intercommunales
<p>LES ESPACES À VOCATION ÉCONOMIQUE</p>	<p>1. Anticiper et optimiser le foncier économique pour accompagner la diversité des activités et le renouvellement des espaces</p>	<p>Faire de l'extension et de la création des zones d'activités des leviers structurants du projet de territoire, en les conditionnant fortement à la</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Orientation forte, très cohérente avec les objectifs nationaux (ZAN, sobriété) et le SCoT en cours de révision. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Eléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
	<ul style="list-style-type: none"> - Anticiper le foncier (extensions / créations) pour répondre à la saturation des petites zones. - Valoriser la diversité économique (zones, activités isolées, filières), - Se saisir des friches (logique de renouvellement / optimisation). 	requalification des friches, à la densification de l'existant et à une maîtrise durable du foncier économique.	<ul style="list-style-type: none"> - Fixer un objectif de sobriété foncière chiffré pour les espaces économiques (ex : X ha max pour les 15 prochaines années). - Densifier les ZAE existantes. - Créer des petites zones artisanales calibrées (ex : 1-3 ha) pour répondre aux besoins locaux, uniquement après analyse des capacités existantes et dans un objectif d'équilibre territorial. - Définir un zonage économique différencié : zones industrielles / productives ; zones artisanales ; zones économiques mixtes tertiaire + artisanat léger ; interdiction des activités de centralité dans la plupart des ZAE (sauf services strictement nécessaires). - Définir des règles dans les espaces à vocation économique pour mieux maîtriser l'utilisation du foncier. - Traiter la problématique liée à la localisation des ETA (Entreprises de Travaux Agricoles) – non autorisées en zone A et N. - Permet de structurer durablement l'offre économique du territoire. 	
	<p>2. Renforcer l'équilibre territorial : conforter les pôles économiques et accompagner les communes dépendantes</p>	<p>Structurer une armature économique intercommunale en identifiant clairement les pôles à conforter et les communes à soutenir, et en organisant une offre immobilière et foncière adaptée aux différents profils de territoires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Anticiper les besoins fonciers et immobiliers tout en préservant les centralités. - Définir un maillage économique à l'échelle intercommunale avec : des pôles économiques principaux (zones existantes à conforter), des pôles relais dans les bourgs structurants (petites zones artisanales dimensionnées), des communes accompagnées via des solutions immobilières légères (locaux modulables, ateliers partagés). - Encadrer le type d'activités par secteur : activités de centralité → en cœur de bourg ; activités artisanales productives → en ZAE ; activités artisanales "présentielles" → possibles en centralité si compatibles. - Poursuivre et renforcer l'accompagnement des porteurs de projets (CCI/CMA) en s'appuyant sur l'armature identifiée. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
	<p>3. Améliorer la qualité des zones : traitement urbain, paysager et architectural</p>	<p>Encourager l'amélioration progressive de l'insertion paysagère et architecturale des zones d'activités, en sensibilisant les entreprises et en accompagnant les initiatives d'embellissement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Enjeu identifié mais secondaire à l'échelle du territoire, appelant une réponse graduée et incitative plutôt qu'un dispositif prescriptif. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Eléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
LE COMMERCE	<p>1. Conforter l'armature commerciale de proximité et maintenir une offre de services essentielle sur l'ensemble du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter les pôles de proximité pour maintenir un niveau d'offre structurant à l'échelle intercommunale. - Soutenir les pôles d'hyper-proximité afin d'éviter une perte de fonctions commerciales essentielles. - Accompagner les communes fragiles dans des démarches de maintien ou de redéploiement de commerces multiservices, garants de lien social et de vitalité locale. 	<p>Structurer une armature commerciale hiérarchisée à l'échelle intercommunale, en confortant les pôles de proximité, en sécurisant les fonctions essentielles des pôles d'hyper-proximité et en accompagnant les communes fragiles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vision claire et partagée de l'organisation commerciale du territoire. - Répond directement au Défi 3.5 du projet de territoire « Créer les conditions d'un développement urbain sobre et durable » - « Œuvrer à la redynamisation des villages et des bourgs : lutter contre la vacance, veiller à la vitalité et à la diversité commerciale des bourgs, prioriser autant que possible les opérations résidentielles ou mixtes à proximité des équipements, services et commerces existants. » - Articule commerce, vitalité des bourgs et sobriété foncière. - Dans la poursuite des orientations de stratégie de développement commercial portées par le SCoT. - Au-delà des règles que fixe le PLUi : un accompagnement est nécessaire – à renforcer notamment dans le cadre du plan de sauvegarde du dernier commerce de centre-bourg. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
	<p>2. Agir sur la vacance commerciale en préservant la vocation des rez-de-chaussée et en accompagnant les reconversions adaptées</p>	<p>Mettre en place une politique intercommunale structurée de lutte contre la vacance commerciale, reposant sur une palette d'outils incitatifs et réglementaires (aides, accompagnement, encadrement des usages), déclinée à l'échelle de chaque bourg structurant, afin de préserver les rez-de-chaussée commerciaux stratégiques et d'organiser des reconversions adaptées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Equilibre entre préservation commerciale et reconversion raisonnée. - Identifier des linéaires commerciaux stratégiques à préserver prioritairement en centre-bourg. - Protéger la vocation commerciale des rez-de-chaussée dans ces secteurs (interdiction ou encadrement strict des changements de destination). - Favoriser la reconversion des locaux hors linéaires stratégiques vers : services de proximité, artisanat compatible, logements (sous conditions de qualité urbaine). - Accompagner les communes dans des stratégies différenciées selon leur niveau de fragilité commerciale. - Encourager la requalification des rez-de-chaussée vacants (façades, vitrines, accès). - Attention : la capacité d'action n'est pas si évidente que cela : il peut y avoir des objectifs, mais matériellement les élus peuvent se heurter à la rétention des propriétaires. (CCI) - Définir ce que l'on entend par « univers commercial » - élargir aux restaurants ? aux équipements et services ? - cohérence nécessaire avec le SCoT en cours de révision. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
	<p>3. Encadrer et valoriser les commerces ambulants comme un</p>	<p>Organiser à l'échelle intercommunale l'accueil des commerces ambulants, en</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Meilleure lisibilité pour les élus, les habitants et les exploitants. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Eléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
	complément structurant à l'offre commerciale du territoire	définissant des secteurs dédiés et des règles partagées afin de garantir l'équilibre avec le commerce de proximité.	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction des conflits d'usage. - Intégration claire dans la stratégie commerciale globale. - Identifier des secteurs d'accueil adaptés : centralités secondaires, espaces publics ou équipements communaux, sites touristiques ou littoraux compatibles, secteurs ruraux peu dotés en commerces. - Définir des règles communes d'implantation : fréquence, saisonnalité, durée d'installation, conditions techniques (déchets, stationnement). - Éviter les implantations concurrentes des commerces structurants en centre-bourg. - Faire des commerces ambulants un outil d'animation maîtrisée du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
LE TOURISME	1. Valoriser la façade littorale sans port	Structurer un tourisme littoral raisonné et équilibré , en articulant les usages du littoral avec le développement d'un tourisme vert dans le rétro-littoral.	<ul style="list-style-type: none"> - Vision territoriale équilibrée, bénéfique à toutes les communes. - Réduction de la pression sur le littoral. - Affirmer la façade littorale comme un espace de tourisme de nature maîtrisé, sans suréquipement ni artificialisation. - Organiser les accès et les usages : stationnements adaptés, équipements légers et discrets (sanitaires, secours), gestion des flux piétons et cyclables. - Développer les liaisons littoral / intérieur des terres : itinéraires de randonnée, pistes cyclables (y compris vélos électriques et bornes), boucles VTT sportives. - Diversifier l'offre touristique par le tourisme économique et agricole (visites d'entreprises, produits du terroir). - Favoriser des hébergements touristiques encadrés (campings, hôtellerie) plutôt que la diffusion des meublés et résidences secondaires. - Cohérence forte avec le Projet de territoire : Défi 1.2 : « Adapter le fonctionnement du territoire aux enjeux environnementaux actuels et futurs » / Défi 3.5 : « Créer les conditions d'un développement urbain sobre et durable » / Défi 4.8 : « Renforcer les coopérations extérieures ». 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...) ▪ Coopérations intercommunales
	2. Structurer un tourisme diversifié, mieux réparti dans le temps et bénéfique aux habitants	Définir puis mettre en œuvre une stratégie touristique intercommunale , afin d'organiser une offre touristique cohérente, durable et bénéfique aux habitants, mieux répartie dans le temps et intégrée aux enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - Affirmation d'une stratégie touristique intercommunale claire, permettant de dépasser une juxtaposition d'initiatives locales et d'améliorer la lisibilité de la destination « Haut Pays Bigouden » auprès des habitants, des visiteurs et des partenaires institutionnels. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Eléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
		environnementaux, sociaux et économiques.	<ul style="list-style-type: none"> - Cohérence maximale avec les enjeux environnementaux et climatiques. - Renforcement durable de l'attractivité touristique et résidentielle et de l'économie locale à l'année. - Il n'y a pas de stratégie touristique au niveau de l'EPCI. Les réflexions se font à l'échelle du Pays Bigouden, mais nous avons besoin d'une feuille de route. C'est compliqué aujourd'hui. (Office du tourisme). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coopérations intercommunales
	3. Préserver les espaces naturels tout en organisant les usages touristiques et résidentiels	Organiser la fréquentation et les usages des espaces naturels, en structurant les accès, le stationnement et les cheminements afin de maîtriser les flux et réduire les conflits avec les habitants.	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction concrète des impacts environnementaux. - Meilleure lisibilité pour les visiteurs. - Bénéfices pour les habitants (moins de nuisances). - Identifier les sites naturels sensibles soumis à forte fréquentation. - Organiser les accès : stationnements adaptés et localisés, cheminements piétons et cyclables sécurisés, limitation des accès motorisés directs aux sites fragiles. - Mettre en place une gestion différenciée des sites selon leur capacité d'accueil. - Répartir la fréquentation vers des sites moins sensibles, notamment dans l'intérieur des terres. - Associer les actions de gestion à des dispositifs de sensibilisation renforcés. - Office du tourisme : compte tenu d'un niveau de fréquentation touristique maîtrisé à l'échelle du Haut Pays Bigouden, le recours à des orientations fortement prescriptives apparaîtrait disproportionné. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...) ▪ Coopérations intercommunales
	4. Structurer et rééquilibrer l'offre d'hébergement touristique pour répondre aux besoins du territoire, diversifier les formes d'accueil et mieux maîtriser ses effets	Structurer et rééquilibrer l'offre d'hébergement touristique à l'échelle intercommunale, afin de mieux répartir l'accueil, diversifier les formes et limiter les tensions sur le logement.	<ul style="list-style-type: none"> - Vision équilibrée et territorialisée. - Réduction progressive des déséquilibres littoral / intérieur. - Meilleure cohérence entre tourisme, logement et développement économique. - Favoriser une répartition plus homogène de l'hébergement touristique : limiter la concentration sur le littoral, encourager l'accueil dans l'intérieur des terres. - Encourager la diversification des formes d'hébergement : petits hôtels, gîtes collectifs, écolodges, aires de camping-cars aménagées. - Encadrer le développement des meublés de tourisme dans les secteurs en tension. - Favoriser des hébergements : compatibles avec une activité « quatre saisons », générant des retombées 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Programme d'Orientation et d'Actions (POA) ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...) ▪ Coopérations intercommunales



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Eléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
			locales durables. Lien avec les PLH sur la rénovation énergétique des bâtiments. - Articuler la politique touristique avec la politique de l'habitat et la capacité d'accueil du territoire (notamment adduction en eau potable).	





III. TRANSPORTS ET MOBILITÉ



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Éléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
LES INFRASTRUCTURES	<p>1. Assurer une accessibilité territoriale équilibrée et résiliente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'accessibilité et la lisibilité des axes structurants, tout en assurant l'entretien et la sécurité du maillage local. - Mieux connecter les pôles générateurs de déplacements entre eux et avec les polarités extérieures, afin de limiter la dépendance aux grands axes uniques. - Dédier certains axes aux pratiques autres que les déplacements motorisés. 	Inscrire durablement dans le document d'urbanisme une organisation lisible et hiérarchisée des déplacements , en sécurisant les continuités, en diversifiant les liaisons et en réservant des espaces adaptés aux mobilités alternatives.	<ul style="list-style-type: none"> - Les travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur vélo de l'ouest Cornouaille porté le SIOCA et le schéma directeur vélo communautaire bientôt approuvé permettent des applications concrètes dans le PLUi-H. - Les outils du PLUi-H de type emplacements réservés permettent de concrétiser la continuité de cheminement du train carotte. - Prendre en compte le recul du retrait de côte pour l'organisation des mobilités. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
MOBILITÉS DURABLES : ACTIVES, PARTAGÉES ET ACCESSIBLES	<p>1. Intermodalité et articulation des offres</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'intermodalité dans les pôles du territoire, en travaillant sur des espaces de connexion (stationnements vélos, aires de covoiturage, cheminements doux) à proximité des arrêts de bus et gares routières. - Renforcer la complémentarité entre transports réguliers et transport à la demande, afin de mieux couvrir les communes et les publics moins mobiles. 	Faire de l'intermodalité un principe structurant de l'aménagement , en intégrant/consolidant des points d'intermodalité dans les pôles de mobilité (à définir) au travers des projets d'aménagement, et en garantissant une offre de transport accessible à tous les habitants, sur l'ensemble du territoire.	<ul style="list-style-type: none"> - Equilibrer sur le territoire une offre plus complète et plus adaptée aux besoins. - Prendre en compte et compléter l'offre des partenaires qui gèrent des offres de transports. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
	<p>2. Adéquation des services aux besoins spécifiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - développement du covoiturage et orientation du service vers les actifs, -- Transport à la demande (TAD) ou solutions spécifiques pour les personnes âgées et les publics moins mobiles. 	Développer des solutions de mobilité alternatives à la voiture individuelle à destination des actifs et de leurs employeurs, développer des mobilités solidaires à destination des publics moins mobiles.	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer durablement l'offre des mobilités alternatives aux déplacements motorisés. - une offre différenciée en fonction des publics est nécessaire pour répondre aux besoins de mobilité. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
	<p>3. Valorisation des mobilités actives (marche et vélo)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et valoriser le maillage de chemins communaux et agricoles, pour en faire une véritable infrastructure de mobilité douce, sécurisée et continue. - Sécuriser et renforcer le réseau cyclable et améliorer les équipements associés : stationnements vélos sécurisés, points d'appui et jalonnements clairs...). - Mieux informer sur les réseaux cyclables à l'écart des grands axes automobiles. - Intégrer les projets cyclables au PLUi-H et aux documents stratégiques (STRAMOC, schéma directeur vélo) pour garantir une cohérence territoriale. 	Structurer un réseau de mobilités actives continu, sécurisé et cohérent à l'échelle du territoire , en protégeant et en valorisant les itinéraires existants, en connectant chaque bourg à ces itinéraires, et en prenant en compte de manière systématique les mobilités douces dans les opérations d'aménagement publiques et privées.	<ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur les bonnes pratiques déjà mises en œuvre pour l'apaisement des circulations. - L'importance de préserver les continuités en mobilité douce par le biais d'outils de type réglementaire. - La nécessité d'une réflexion fine sur les circulations à l'échelle des opérations, avec des prescriptions dans les OAP (ex. : parkings vélos, voies privées rétrocedées à la ville). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)





IV. EQUIPEMENTS ET SERVICES



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Eléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
	<p>1. Maintenir une offre de proximité à l'échelle communale : garantir un socle de services de base dans toutes les communes, afin d'éviter un sentiment d'inégalités territoriales.</p>	<p>Structurer une offre de services de proximité à l'échelle communale, en consolidant le maillage existant et en garantissant, dans chaque commune, un socle minimal de services accessibles aux habitants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir un socle de services de proximité accessible à tous les habitants dans chaque commune. - Consolider les équipements existants à vocation locale (écoles, services du quotidien, équipements culturels et sportifs de proximité). - Maintenir la présence de services comme facteur de cohésion sociale et d'attractivité résidentielle. - Adapter les équipements communaux aux besoins des habitants (familles, jeunes, seniors). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
	<p>2. Assurer l'équilibre territorial à l'échelle intercommunale : renforcer les centralités comme pôles d'appui (Pouldreuzic, Plozévet, Plonéour-Lanvern), tout en soutenant les communes rurales plus petites.</p>	<p>Structurer une armature territoriale des équipements et services à l'échelle intercommunale, en renforçant les centralités comme pôles d'appui et en organisant la solidarité territoriale et la mutualisation au bénéfice de l'ensemble des communes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Affirmer le rôle des centralités (Pouldreuzic, Plozévet, Plonéour-Lanvern) pour l'accueil des équipements et services structurants. - Organiser la solidarité territoriale entre communes, en complément du socle de proximité assuré localement. - Développer la mutualisation intercommunale pour les équipements spécialisés ou à faible fréquentation. - Améliorer l'accessibilité aux centralités (mobilités, horaires, information). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
	<p>3. Adapter l'offre aux évolutions démographiques : besoins accrus en santé et accompagnement de la dépendance (EHPAD, services à domicile), et en parallèle renforcer la petite enfance et la jeunesse.</p>	<p>Structurer une offre d'équipements et de services adaptée aux évolutions démographiques, en anticipant les besoins liés au vieillissement tout en renforçant l'accueil des familles, de la petite enfance et de la jeunesse.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vision équilibrée entre vieillissement et attractivité familiale. - Meilleure anticipation des besoins futurs. - Cohérence forte avec les projets déjà engagés et les défis 2.3 et 2.4 du Projet de territoire. - Anticiper les besoins croissants en : santé de proximité, accompagnement de la dépendance, services à domicile. - Consolider un réseau d'équipements de santé et médico-sociaux à l'échelle intercommunale. - Renforcer les équipements et services en faveur : de la petite enfance, de l'enfance et de la jeunesse. - Favoriser des équipements polyvalents et évolutifs. - Encourager les projets favorisant le lien intergénérationnel. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
	<p>4. Optimiser l'usage des équipements existants : éviter la sous-utilisation (salles, terrains) et répondre aux situations de saturation (crèches, santé).</p>	<p>S'engager dans une démarche intercommunale visant à mieux utiliser les équipements existants, en identifiant progressivement les situations de sous-utilisation et de saturation, afin de prioriser l'adaptation de l'existant avant toute création nouvelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Meilleure efficacité de l'investissement public. - Réponse concrète aux besoins réels des habitants. - Cohérence forte avec la sobriété foncière. - Réaliser un diagnostic partagé des usages : taux d'occupation, périodes de sous-emploi et de saturation. - Mutualiser certains équipements à l'échelle intercommunale lorsque cela est pertinent. - Adapter et reconfigurer les équipements existants : polyvalence des salles, extension ciblée des équipements saturés (petite enfance, santé). - Prioriser la rénovation, l'adaptation ou l'extension de l'existant avant toute création nouvelle. - Améliorer la gestion et la coordination des usages (plannings, conventions). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Eléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
	<p>5. Renforcer l'accessibilité et la mise en réseau : développer les mobilités douces et les synergies intercommunales (culture, sport, social).</p>	<p>Structurer l'accessibilité et la mise en réseau des équipements et services, en développant les mobilités douces et en renforçant les coopérations intercommunales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Amélioration concrète de l'accès aux services pour tous. - Renforcement de la solidarité territoriale. - Cohérence avec les objectifs de transition écologique et de cohésion sociale. - Développer un maillage de mobilités douces reliant : les communes entre elles, les bourgs, les équipements structurants (culture, sport, santé, social). - Favoriser des solutions de mobilité adaptées aux publics fragiles : jeunes, seniors, personnes isolées. - Mettre en réseau les équipements culturels, sportifs et sociaux à l'échelle intercommunale. - Renforcer la complémentarité des programmations et des usages. - Faire de l'accessibilité un critère central dans l'évolution des équipements. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)Coopérations intercommunales





V. PATRIMOINE **ARCHITECTURAL ET** **PAYSAGER**



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Eléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
LA CONNAISSANCE DU PATRIMOINE	<p>1. Connaissance, protection et cohérence territoriale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mieux identifier, qualifier et hiérarchiser le patrimoine à toutes échelles, - Harmoniser les inventaires et les niveaux de protection de chaque commune - Enrichir les prescriptions typologiques avec des fiches descriptives et des zonages du PLUi pour garantir une lecture cohérente du territoire - Renforcer la cohérence des politiques de protection, développer des PDA pour mieux intégrer les enjeux urbains et avoir des protections adaptées et réfléchies. 	Traduire les inventaires patrimoniaux en règles d'urbanisme opposables et définir des Périmètres de Délimitation des Abords (PDA) pour concilier protection du bâti et dynamiques urbaines, lorsque nécessaire.	<ul style="list-style-type: none"> - Le petit patrimoine (bords de voie en pierre sèche, calvaires, fours à pain, etc.) a été identifié comme un élément clé pour créer des ambiances locales. - La nécessité de créer un inventaire organisé avant d'envisager une protection différenciée. - S'appuyer sur les travaux existants pour accentuer la sensibilisation du public. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
LA PRÉSERVATION ET LA PRODUCTION D'UN BÂTI DE QUALITÉ	<p>1. La préservation du bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer les constructions aux spécificités locales (matériaux, volumétrie, insertion paysagère). - Considérer le patrimoine comme une ressource vivante devenant un levier conciliant de préservation, d'attractivité et de qualité de vie. <p>2. Valorisation du bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la réhabilitation tout en tenant compte des difficultés techniques (présence d'amiante dans certains bâtiments, difficulté de séparation de réseaux...). - Accompagner les extensions contemporaines pour des interventions respectueuses. - Intégrer le patrimoine aux enjeux d'environnement (sobriété, ressource locales...). 	Inscrire dans le document d'urbanisme des règles de préservation, de réhabilitation et d'extension qui protègent la qualité patrimoniale du bâti ancien tout en permettant son adaptation aux exigences énergétiques et aux nouveaux usages.	<ul style="list-style-type: none"> - Encadrer les évolutions du bâti existant pour permettre l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable sans pour autant dénaturer le cadre de vie - Fixer des règles pour que la production de bâti s'intègre et s'harmonise avec le bâti existant. - Renforcer et harmoniser les démarches sur le territoire intercommunal entraîne un renforcement de l'image du territoire. - Appliquer aux équipements d'intérêt général des règles strictes favorisant l'appropriation pour la population de la préservation du cadre de vie, donner l'exemple. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
LA PROTECTION DU GRAND PAYSAGE	<p>1. Préservation paysagère, durabilité et conservation active :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la trame bocagère et les éléments structurants du paysage tout en tenant compte des différentes entités du territoire (Baie d'Audierne et Ouest Cornouaille). - Préserver les vues et les continuités paysagères (littoral, vallées). - Maintenir la porosité visuelle et les perspectives. 	Inscrire des règles de protection de la trame paysagère et des perspectives visuelles.	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le paysage pour conforter la qualité du cadre de vie du territoire - S'appuyer sur les travaux existants pour mettre en place des règles adaptées. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION	<p>1. Encadrer les extensions urbaines</p> <p>2. Lutter contre le mitage et l'étalement linéaire le long des axes routiers.</p> <p>3. Préserver les coupures d'urbanisation entre bourgs, hameaux et espaces agricoles.</p>	Définir des périmètres de développement maîtrisé et des espaces à préserver , en s'appuyant notamment sur les morphologies urbaines et les ruptures d'urbanisation existantes, ainsi que les continuités écologiques.	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser une trajectoire progressive de lutte contre l'étalement urbain - Privilégier une approche progressive et contextualisée, laissant une marge d'appréciation aux élus afin de favoriser l'appropriation des objectifs par le territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Éléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
	<p>4. Veiller à l'insertion paysagère et fonctionnelle des nouveaux quartiers, notamment en franges d'urbanisation.</p> <p>5. Veiller à l'insertion paysagère et fonctionnelle des zones d'activités en périphérie.</p>	<p>Maîtriser l'insertion paysagère et fonctionnelle des extensions urbaines.</p> <p>Veiller à la qualité paysagère des entrées de ville et au traitement paysager des zones d'activités et des interfaces entre espaces économiques, résidentiels, agricoles et naturels</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Des prescriptions fortes et affirmées permettent de lutter contre la banalisation des paysages. - Les franges urbaines et les zones d'activités constituent des interfaces sensibles entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels. - S'appuyer sur la charte de qualité des opérations, portée par le Pays Bigouden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
UNE DENSIFICATION RESPECTUEUSE DU CADRE EXISTANT	<p>1. Favoriser la densification et la diversification</p> <p>2. Encourager des formes urbaines diversifiées et intégrées en évitant la banalisation pavillonnaire.</p> <p>3. Privilégier les parcelles interstitielles des bourgs en étoiles aux extensions urbaines.</p> <p>4. Accompagner la mutation des centralités où habitat et activités coexistent.</p>	<p>Prioriser la requalification des tissus existants, mobiliser les parcelles interstitielles et promouvoir des formes urbaines diversifiées, pour un développement compact et intégré à l'existant.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser une trajectoire plus progressive, - Éviter les interdictions strictes pour permettre aux élus de s'approprier la démarche. - S'appuyer sur la charte de qualité des opérations, portée par le Pays Bigouden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
	<p>5. Développer des opérations de densification et de renouvellement urbain qualitatives dans les centres-bourgs en requalifiant les espaces publics centraux pour renforcer l'attractivité et la convivialité.</p>	<p>Réaliser des aménagements de centre-bourg qualitatifs, avec une attention particulière sur la qualité environnementale et l'insertion paysagère et urbaine des projets (infiltration des eaux pluviales, plantations, essences, connexions douces, ...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement des centralités et du cadre de vie - S'appuyer sur la charte de qualité des opérations, portée par le Pays Bigouden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)





VI. ENVIRONNEMENT



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Éléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
MILIEU PHYSIQUE	1. Topographie et géologie Préserver l'identité topographique et géologique du territoire : un paysage bocager sur des plateaux vallonnés inscrit sur un socle géologique armoricain, avec par endroit des affleurements et ressources minérales d'exception	Faire évoluer le territoire sans dénaturer significativement la topographie et en ayant une gestion durable des ressources géologiques	<ul style="list-style-type: none"> - Certains affleurements géologiques sont exceptionnels sur le territoire : 2 sites d'intérêt géologique, le cordon de galet. - Le territoire accueille quelques carrières, vectrices d'activité économique et de ressource en matériaux. Une activité qu'il convient de cadrer pour pérenniser les ressources et l'identité topographique et paysagère locale. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H
	2. Climat Faire face aux changements climatiques et à ses effets : orages, tempêtes, sécheresses et canicules plus fréquents et violents	Réaménager le territoire afin de le rendre résilient face aux changements climatiques à venir	<ul style="list-style-type: none"> - Le territoire enregistre ses dernières années des événements climatiques extrêmes : tempêtes et orages violents mettant à mal les réseaux et les biens. - Les milieux urbains, imperméabilisés et minéralisés, avec les épisodes caniculaires et les orages qui s'intensifient, sont davantage vulnérables aux phénomènes d'îlot de chaleur urbains et aux ruissèlements (générant inondations et dégradation des milieux récepteurs). - Les moyens de rendre le territoire plus résilient aux risques climatiques sont multiples (meilleure gestion des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation, plantations en ville, maintien et restauration du bocage, adapter les réseaux aux aléas tempête, etc.). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H
MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITÉ	1. Milieux naturels remarquables Préserver et valoriser les richesses naturelles et vivantes du territoire déjà identifiées au travers des différents zonages réglementaires et d'information	Préserver et gérer durablement les milieux naturels remarquables, en encadrant les usages et la fréquentation tout en les valorisant	Nombreux sites reconnus d'intérêts écologique/biologique : Natura 2000, ZNIEFF, Ramsar, projet de RNR, ENS, etc.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H
	2. Bocage (=haies et talus) Connaître, préserver et renforcer le maillage bocager face aux activités humaines.	Protéger, gérer et restaurer durablement le bocage et ses fonctions	Le territoire présente un maillage bocager inégalement dense. Le bocage (haies et talus) a des fonctions multiples : récepteur et épurateur de la ressource en eau, la qualité des continuités écologiques, l'intégrité paysagère, la ressource en bois-énergie, etc. sont soutenues par l'existence et la préservation d'un bocage en bon état.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H
	3. Cours d'eau et zones humides Connaître, préserver et renforcer les cours d'eau et zones humides sur le territoire	Renforcer la protection des cours d'eau et zones humides et reconquérir leur bon état	Au même titre que les éléments bocagers, les cours d'eau et zones humides sont vecteurs de nombreux services écosystémiques : tamponnement des inondations, ressource biologique, épuration des eaux de ruissèlement, etc. Leur qualité et leur gestion restent encore un enjeu important localement. Leur préservation est	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Éléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
			notamment l'un des leviers pour reconquérir une bonne qualité des eaux superficielles et souterraines.	
	<p>4. Continuités écologiques Identifier, préserver et renforcer les réservoirs et corridors biologiques du territoire et pour toutes les sous-trames (côtières, bois, landes, zones humides, etc.) et y compris en ville.</p>	<p>- Renforcer la nature en ville en reconstituant des continuités écologiques au sein des espaces urbanisés - Aménager le territoire tout en préservant et renforçant les réservoirs et corridors écologiques</p>	<p>Les continuités écologiques sont inégalement préservées sur le territoire. Aussi des fragmentations de corridors écologiques importantes existent (axes routiers important recoupant des axes de déplacement de la faune, seuils en cours d'eau, etc.).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H
RESSOURCES NATURELLES	<p>1. Ressource en eau potable A ce jour l'eau potable est disponible en quantité suffisante sur le territoire et la qualité des eaux distribuée est conforme. Les milieux récepteurs subissent toutefois des pressions importantes pouvant à l'avenir représenter une problématique importante (étiages plus sévères, qualité des eaux se dégradant, capacités de stockage limitées, population croissante, etc.)</p>	<p>Conditionner le développement du territoire à la disponibilité d'une ressource en eau potable de qualité</p>	<p>La ressource en eau potable apparaît comme un enjeu de court à moyen termes sur le territoire, et ce en raison de l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire, couplé à une ressource limitée et se raréfiant en raison des changements climatiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...) ▪ Coopérations intercommunales
	<p>2. Capacités d'assainissement des eaux usées Un assainissement collectif conforme mais des capacités d'accueil, sur certains secteurs, limitées (conventions de rejets industriels). Enregistrement de quelques dysfonctionnements temporaires sur les STEP et réseaux pouvant occasionner des dégradations du milieu récepteurs (surcharge hydraulique, erreurs de gestion, etc.). Plus de la moitié des ménages sont non raccordés à l'assainissement collectif (contexte d'habitat dispersé). 88% des installations d'ANC sont conformes ou ne représentant pas un risque pour l'environnement. Préserver la qualité des eaux côtières, garantes des activités économiques touristiques et conchylicoles, ainsi que du bon état des écosystèmes littoraux.</p>	<p>Améliorer la qualité des rejets dans les milieux naturels et garantir les capacités d'assainissement des communes</p>	<p>- Besoin de gérer les désordres occasionnant des pollutions temporaires sur le milieu récepteur. - Prévoir des installations et réseaux en cohérence avec l'essor démographique attendu sur le territoire. - Contrôler et accompagner les ménages non raccordés à l'assainissement collectif dans la mise en conformité de leurs installations ANC.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...) ▪ Coopérations intercommunales



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Éléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
	<p>3. Gestion des eaux pluviales A ce jour il n'existe pas de politique communautaire ambitieuse en matière de gestion des EP (pas la compétence CCHPB).</p>	Faire de la gestion intégrée des eaux pluviales et de la perméabilité un principe structurant le réaménagement du territoire et les opérations nouvelles, en évitant l'imperméabilisation excessive et les dysfonctionnements	Une mauvaise gestion des EP concoure à la mauvaise qualité des milieux aquatiques sur certains bassins versants ainsi qu'à l'amplification du risque inondation.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
	<p>4. Energie et émissions de GES Le territoire est à ce jour largement dépendant d'autres territoires concernant la production d'énergie. Le territoire bigouden dispose de ressources EnR non exploitées (solaire, méthanisations, bois-énergie, etc.). Aucun PCAET n'est en œuvre sur le territoire (projet à venir). L'agriculture et les transports sont les principaux postes émetteurs de gaz à effets de serre localement.</p>	Améliorer la souveraineté énergétique du territoire, réduire les consommations énergétiques en faisant évoluer les usages et les infrastructures et promouvoir les énergies faiblement émissives de GES.	L'essor démographique doit pouvoir s'accompagner d'un accroissement des capacités de production énergétique : de préférence une production locale, renouvelable et respectueuse de l'environnement.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
RISQUES ET NUISANCES	<p>1. Risques et aléas Les risques sont pour la plupart très localisés sur le territoire : inondation, remontée de nappe, retrait du trait de côte, rupture de barrage, incendie, mouvement de terrain et cavités souterraines. Le risque tempête et le risque radon concernent eux plus globalement tout le territoire.</p>	Aménager le territoire sans exposer les populations et les biens aux risques actuels et à venir.	Certains risques sont amenés à s'intensifier avec les dérèglements climatiques : tempête, inondations, etc.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
	<p>2. Sites et sols pollués Les inventaires énumèrent un certain nombre de sites pollués ou potentiellement pollués sur le territoire. L'enjeu réside dans une meilleure connaissance de ces sites pollués et d'identifier le devenir de ces sites</p>	Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment en identifiant les sites et sols pollués, en traitant les pollutions, puis en leur trouvant une nouvelle fonction.	Les sites et sols pollués représentent une réserve de foncier, parfois dans la trame urbaine existante. Ces friches urbaines gagneraient à être renaturées.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
	<p>3. Pollution lumineuse A ce jour le Haut Pays Bigouden reste une zone assez peu impactée par la pollution lumineuse (en comparaison à l'agglomération quimpéroise). Il convient de ne pas aggraver la situation, voire de l'améliorer.</p>	Promouvoir la sobriété lumineuse afin de réduire les consommations électriques ainsi que la pollution lumineuse.	La pollution lumineuse a un effet délétère sur de nombreuses espèces faunistiques et floristiques (dérèglement du rythme circadien, barrière au déplacement des espèces lucifuges, piège pour les espèces attirées par la lumière, etc.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H



Sous-thématique	Enjeu issu du diagnostic	Pré-orientation	Eléments d'explication / de justification	Traduction de la pré-orientation
	<p>4. Qualité de l'air La qualité de l'air est moyenne la plupart du temps, et mauvaise certains jours de l'année. Certaines production et consommation énergétiques sont responsables de ces pics de pollution. Les principaux composants dégradant la qualité de l'air local sont les PM 2,5. Les anciennes installations de chauffage au bois, occasionnant de mauvaises combustions, sont responsables pour partie de ces émissions. (rappel : au regard de l'absence de station de mesure sur le territoire, source des données prise au plus proche > QBO)</p>	<p>Faire de la qualité de l'air un enjeu à prendre en compte au travers des politiques de production énergétiques et des modes de transport.</p>	<p>La qualité de l'air est un enjeu de santé publique. Une qualité de l'air dégradée favorise les maladies respiratoires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)
DÉCHETS	<p>1. Production et gestion des déchets Plusieurs constats sur le territoire : Des apports de déchets, notamment de déchets verts, en déchèterie volumineux occasionnant des coûts de gestion important pour la collectivité. Certains déchets pourraient être réduits en quantité et / ou mieux valorisés (traitement in situ : compostage, paillage, broyage des déchets verts par exemple.). Des problématiques avec les déchets du BTP : les entreprises ne veulent pas toujours payer le traitement des déchets, occasionnant la prolifération des dépôts sauvages (enjeu d'accroissement de la population et du dimensionnement des moyens (personnel, équipement)).</p>	<p>Réduire les déchets et mieux les valoriser</p>	<p>L'essor démographique doit pouvoir s'accompagner d'un accroissement des capacités de traitement et de valorisation des déchets, en plus de mieux valoriser les déchets des populations déjà installées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outils réglementaires du PLUi-H ▪ Autres politiques publiques (ex : dispositifs éco, PCAET, PTFR,...)



Envoyé en préfecture le 18/03/2026

Reçu en préfecture le 18/03/2026

Publié le

ID : 029-212902258-20260311-2026_0005-DE



CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

