

Révision du Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUiH)

1 - Genèse, contenu et évolutions du PLUiH de la CCPCAM

2 - Quelques points clés du territoire par thématique

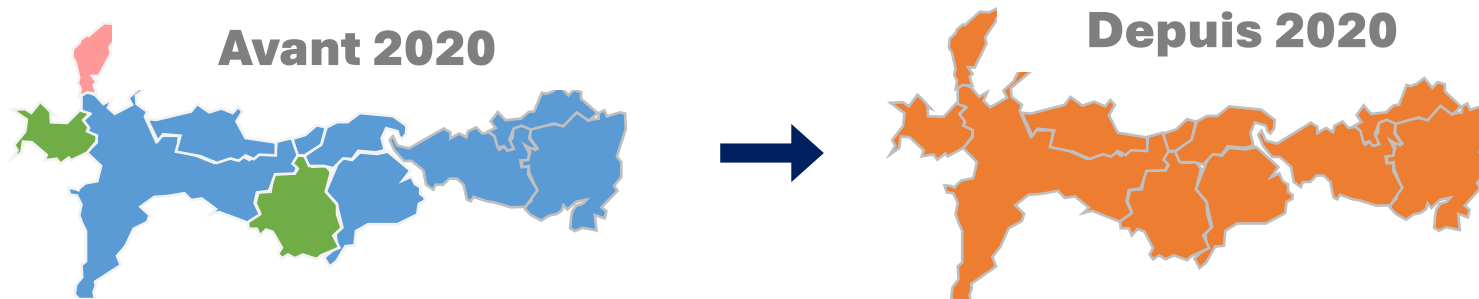
3 - Contexte réglementaire et objectifs de la révision générale du PLUiH

4 - Gouvernance et articulation avec les autres politiques publiques communautaires

1 - Genèse, contenu et évolutions du PLUiH de la CCPCAM

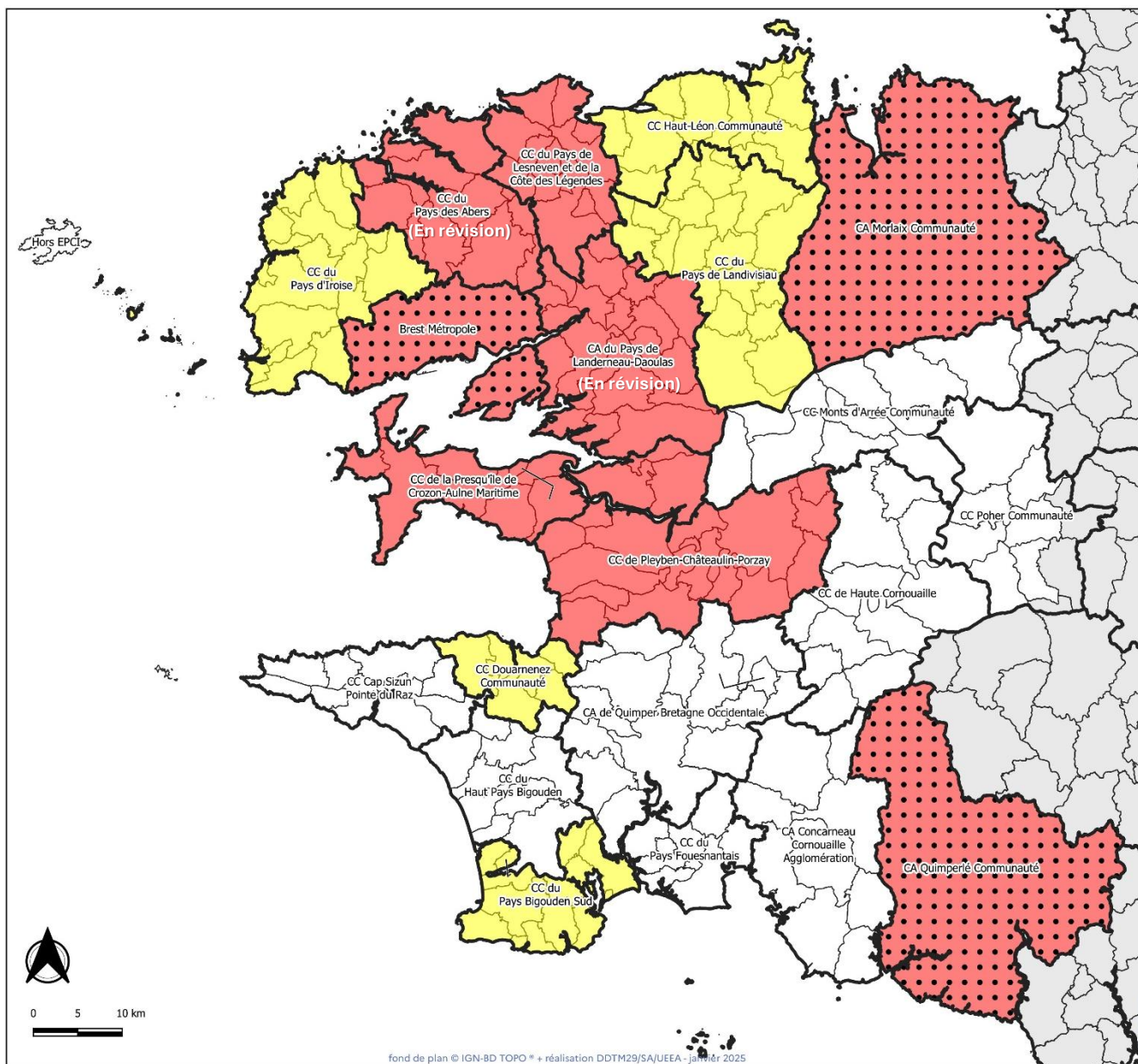


- Avant l'approbation du PLUiH par le Conseil communautaire du 17.02.2020, la CCPCAM était dotée de:
 - **7 Plans locaux d'urbanisme communaux, PLU** = Argol, Crozon, Landévennec, Lanvéoc, le Faou, Pont-de-Buis les Quimerc'h et Rosnoën
 - **2 Plan d'occupation des Sols, POS** = Camaret-sur-Mer et Telgruc-sur-Mer
 - 1 commune soumise au **Règlement national d'urbanisme, RNU** = Roscanvel



- Cette élaboration d'un PLUiH visait à traduire un projet politique d'aménagement du territoire en fixant des règles communes tout en y intégrant un volet « habitat ».

Et chez nos voisins finistériens, qu'en est-il de la planification?



**PRÉFET
DU FINISTÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
Départementale des
Territoires et de la Mer

Aménagement du territoire

LA PLANIFICATION LOCALE DANS LE FINISTÈRE

DOCUMENTS D'URBANISME
INTERCOMMUNAUX AU 1er JANVIER
2025

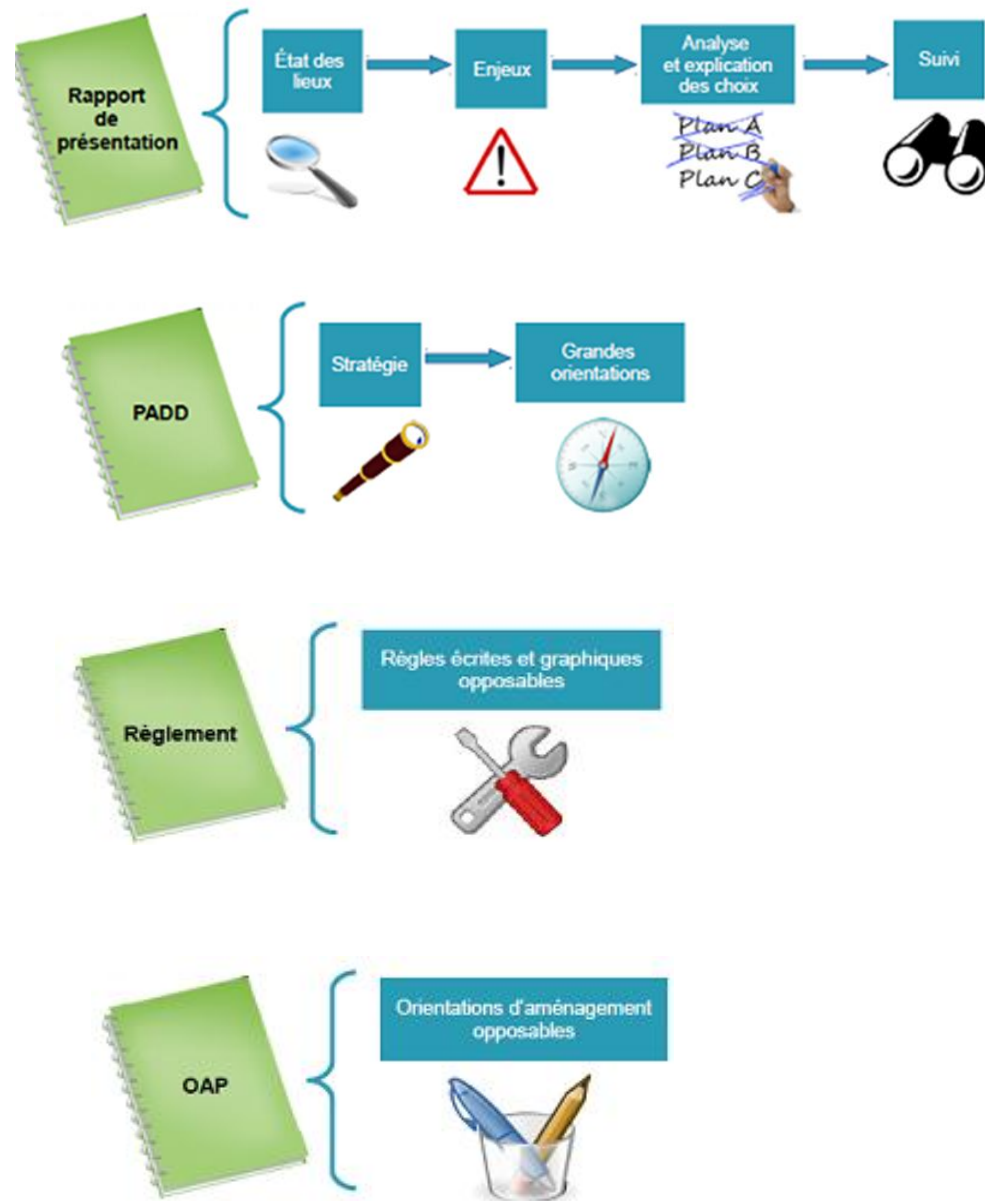
Source de la donnée : DDTM29

Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi)

- PLUi en élaboration
- PLUi approuvé
- PLUi en révision

277 communes (dont 115 littorales)

1. **Un Rapport de présentation**
2. **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
3. **Un Règlement écrit et graphique**
4. **Des Annexes**
5. **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont :**
 - **Des OAP « sectorielles »**
 - **Des OAP « thématiques »**
6. **Un Programme d'Orientations et d'Actions portant sur l'habitat (POA)**



Les orientations du PADD en vigueur = Projet politique et stratégique

Projet d'Aménagement et de Développement Durables Presqu'île de Crozon – Aulne Maritime (2020-2040)



AXE 1

Construire un territoire structuré, cohérent, et lui assurer un développement équilibré



AXE 2

Proposer aux habitants des logements adaptés, durables et respectueux de l'environnement local



AXE 3

Développer un territoire performant et attractif, s'appuyant sur les ressources et les atouts locaux



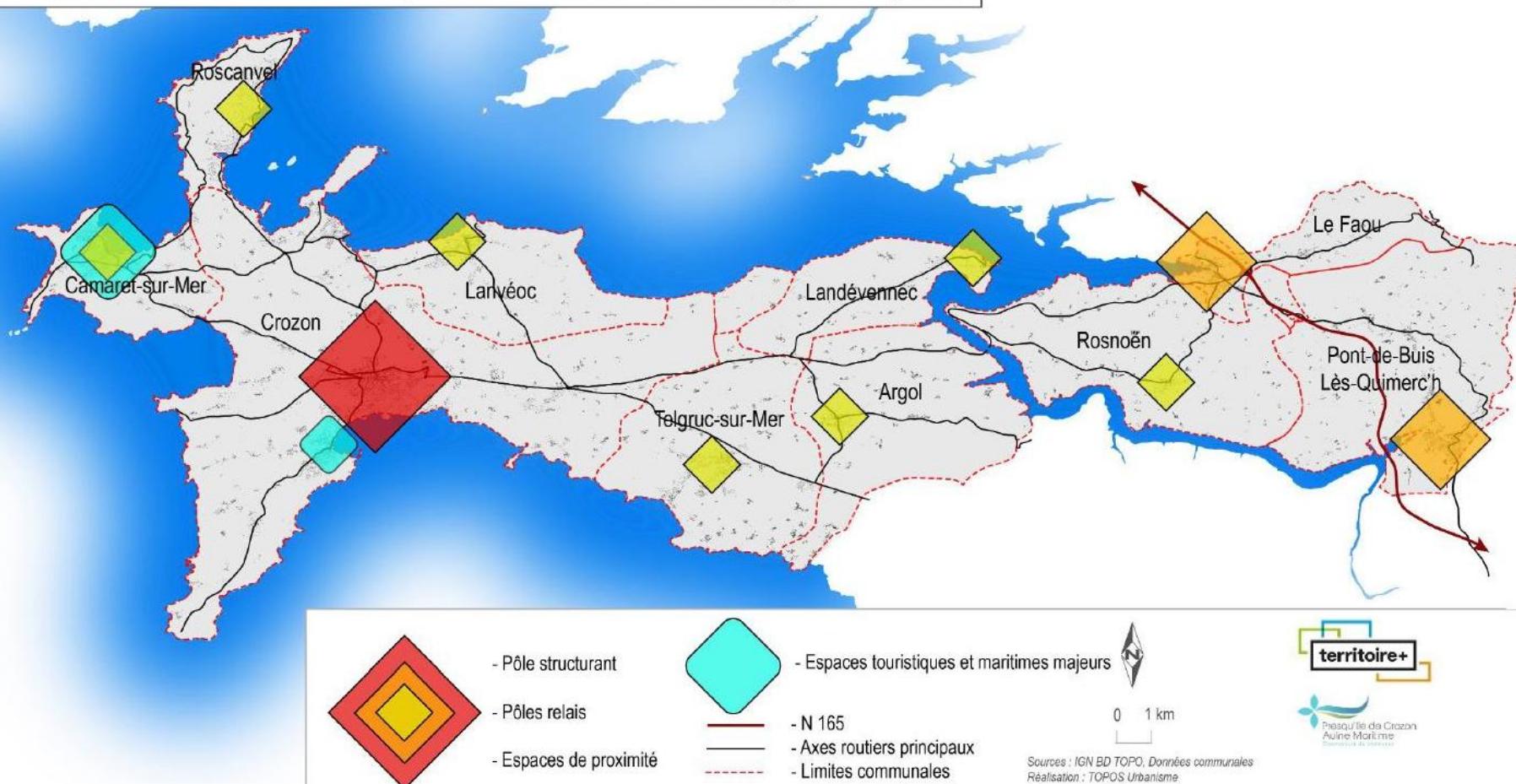
AXE 4

Maintenir et valoriser le cadre de vie exceptionnel

Les orientations du PADD = le projet politique et stratégique

Une armature urbaine s'appuyant sur le SCoT et les pôles locaux

Axe 1 : Construire un territoire structuré, cohérent et lui assurer un développement équilibré



Les orientations du PADD en vigueur = les objectifs chiffrés

AXE 1:

Construire un territoire structuré, cohérent, et lui assurer un développement équilibré



**Croissance
démographique annuelle
de +0,45% (objectif du
SCoT)**



**Accueil de 2 200
nouveaux
habitants en 2040**

AXE 2:

Proposer aux habitants des logements adaptés, durables et respectueux de l'environnement local



**Construire 170
nouveaux logements
par an (RP* et RS*)**

Objectif atteint

**Réaliser au minimum 25%
des nouveaux logements
dans l'enveloppe urbaine**

Objectif atteint



**Définir des objectifs de densité en
extension: 18 logts/ha en moyenne
sur l'EPCI avec un seuil mini de 15
logts/ha en moyenne à l'échelle
communale**

Objectif non atteint



**Offrir un parc de
logements sociaux adapté:**

- Crozon: 10% du nbre de RP
- Pont-de-Buis les Quimerch'h
et Le Faou: 7% du nbre de RP



**Diminuer la
consommation ENAF**
d'environ 25% par
rapport à la décennie
précédente**

Objectif atteint



RP*= résidence principale

RS**= résidence secondaire

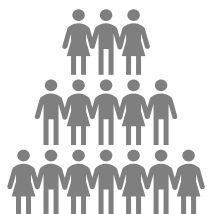
ENAF**: espace naturel, agricole et forestier

- Depuis l'approbation du PLUiH le 17.02.2020, plusieurs procédures d'évolution ont été approuvées et engagées:
 - Modification simplifiée du PLUiH **approuvée le 16.05.2022**
 - Mise en compatibilité du PLUiH avec une déclaration de projet (centre de secours de Crozon) **approuvée le 16.05.2022**
 - Modification n°1 du PLUiH **approuvée le 29.09.2025**
 - Révision allégée n°1 du PLUiH (STEP Argol) **prescrite le 26.06.2023**
 - Révision allégée n°2 du PLUiH (STEP Lanvéoc) **prescrite le 25.03.2024**
 - Modification n°2 du PLUiH (zonage UHt_i – Secteurs Gaoulac'h-Kerseoc'h à Crozon) **engagée le 28.07.2025** en lien avec le jugement de la Cour administrative d'appel de Nantes de mars 2025
 - Modification ou modification simplifiée (attente du retour du Conseil constitutionnel sur la proposition de loi portant sur la simplification du droit de l'urbanisme) à engager **avant la fin de l'année 2025**

2 – Quelques points clés du territoire par thématique



Quelques points clés sur la CCPCAM – démographie et habitat

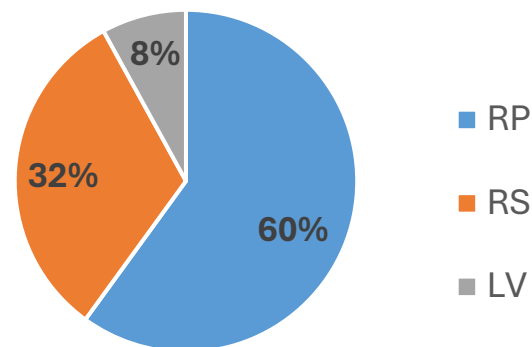


- **23 603 habitants** en 2022
- Population: - **0,4% par an sur la période 2016-2022** (- 70 habitants/an)
- Baisse démographique résultant d'un solde naturel très défavorable
- Un vieillissement prononcé de la population (38% de la population a plus de 60 ans contre 31% en 2016)
- **64% des ménages de la CCPCAM** éligibles au logement locatif social



- **18 400 logements** en 2022 dont:

- 11 048 résidences principales
- 5 887 résidences secondaires
- 1 465 logements vacants



- **+ 573 logements supplémentaires** entre 2016 et 2022



- **+ 93 résidences secondaires** entre 2016 et 2022
- **86%** de maisons individuelles
- **70%** du parc existant est antérieur à 1990 (potentiel de rénovation énergétique)

Quelques points clés sur la CCPCAM - Economie



- **9 352** emplois en 2022 (emplois de la Défense inclus)
- **Perte de 654** emplois entre 2011 et 2022
- Prédominance de **l'emploi tertiaire** avec une part importante des emplois publics (près de 45,5% du total des emplois)



- **Des emplois concentrés sur 3 communes:** Crozon (3820), Lanvéoc (1883) et Pont-de-Buis les Quimerch (1720)

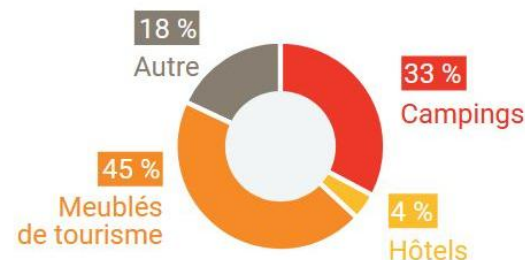


- **1 emploi sur 2** dépend du Ministère des Armées et des industries de la défense

- **42% des actifs** travaillent dans leur commune de résidence
- **Capacité de 16 463** lits touristiques marchands*



- **6 communes en zones** tendues pour le logement: Argol, Camaret-sur-Mer, Crozon, Landévennec, Roscanvel et Telgruc-sur-Mer
- **148 exploitations agricoles** recensées en 2020 (données à actualiser dans le cadre du diagnostic agricole)



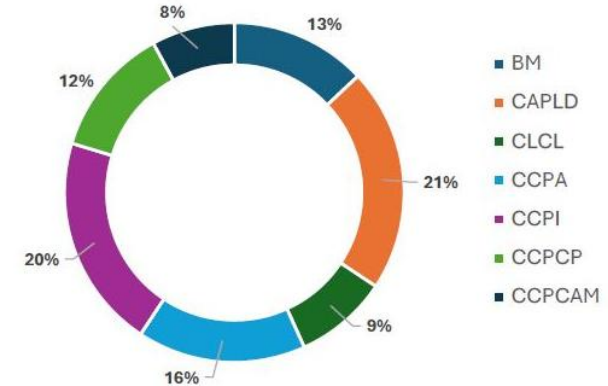
*Données étude ADEUPa – Avril 2025 « Résidences secondaires et meublés de courte durée »

Hébergement marchand: hôtels, campings, meublés de tourisme, gîtes, résidences de tourisme...

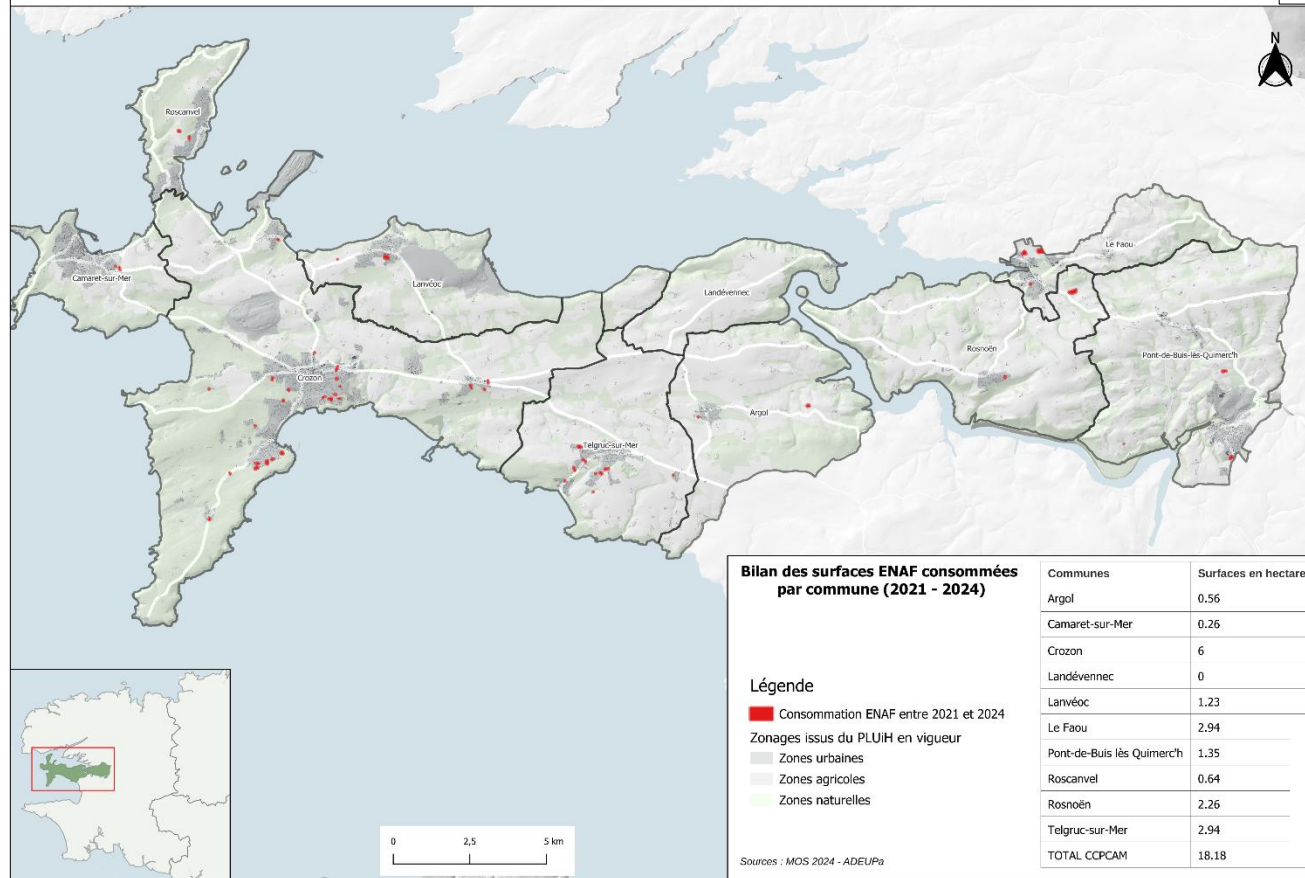
Source : CRT Bretagne, traitement ADEUPa

À l'échelle du Pays de Brest, une consommation foncière de 259 ha entre août 2021 et août 2024

Consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) sur la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime (CCPCAM)
Période 2021 - 2024

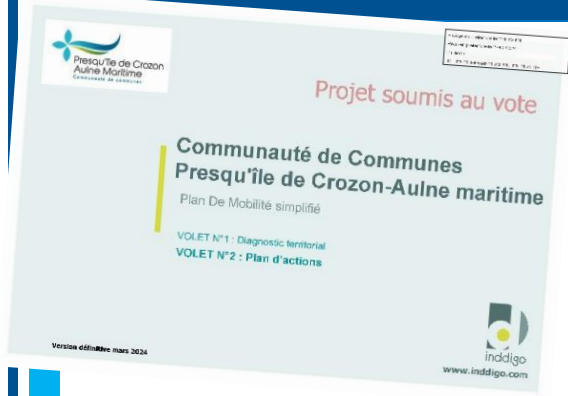


À l'échelle de la CCPCAM, une consommation foncière globale* de 18 ha entre août 2021 et août 2024 dont 1/3 sur la commune de Crozon



*Consommation ENAF globale = habitat, infrastructures, équipements, économie, Défense et urbain mixte

Quelques points clés sur la CCPCAM - Mobilités



- Un Plan de mobilité simplifiée (PDMS) adopté en CC du 24.03.2024
- 82% des actifs se rendent au travail en voiture, camions...
- 92,4% des ménages possèdent au moins une voiture
- 1 déplacement sur 3 lié au travail se réalise au sein de sa commune de résidence
- Des modes de vie et usages de déplacements qui évoluent: télétravail, e-commerce, coûts des carburants, mobilités actives...

I. Organiser une offre de mobilité raisonnée au service des habitants, mais aussi des visiteurs

- 1/ Augmenter la fréquence des lignes interurbaines régionales
- 2/ Développer les liaisons maritimes entre la CCPCAM et Brest Métropole
- 3/ Augmenter la fréquentation des lignes de transport à la demande (TAD)
- 4/ Réorganiser les points de rabattements et d'intermodalité sur le territoire
- 5/ Renforcer les rabattements vers les gares ferroviaires sur et à proximité du territoire
- 6/ Proposer des solutions alternatives à la voiture
- 7/ Augmenter la visibilité et l'attractivité du réseau de transports

II. Développer l'usage des mobilités actives pour tous

- 1/ Déployer des aménagements cyclables
- 2/ Promouvoir la pratique du vélo et l'accès à vélo sur le territoire
- 3/ Développer le stationnement vélo
- 4/ Développer l'usage du vélo
- 5/ Sécuriser les déplacements à pied

Les orientations et interventions du PDMS

III. Faire connaître et animer les dispositifs en place afin d'accompagner au changement de comportements vers des pratiques plus durables

- 1/ Développer le covoiturage sur les principaux axes
- 2/ Faire connaître les différents services de mobilité
- 3/ Coordonner et mobiliser les différents acteurs de la mobilité
- 4/ Inciter les entreprises à accompagner le développement des mobilités

Quelques points clés sur la CCPCAM - Environnement

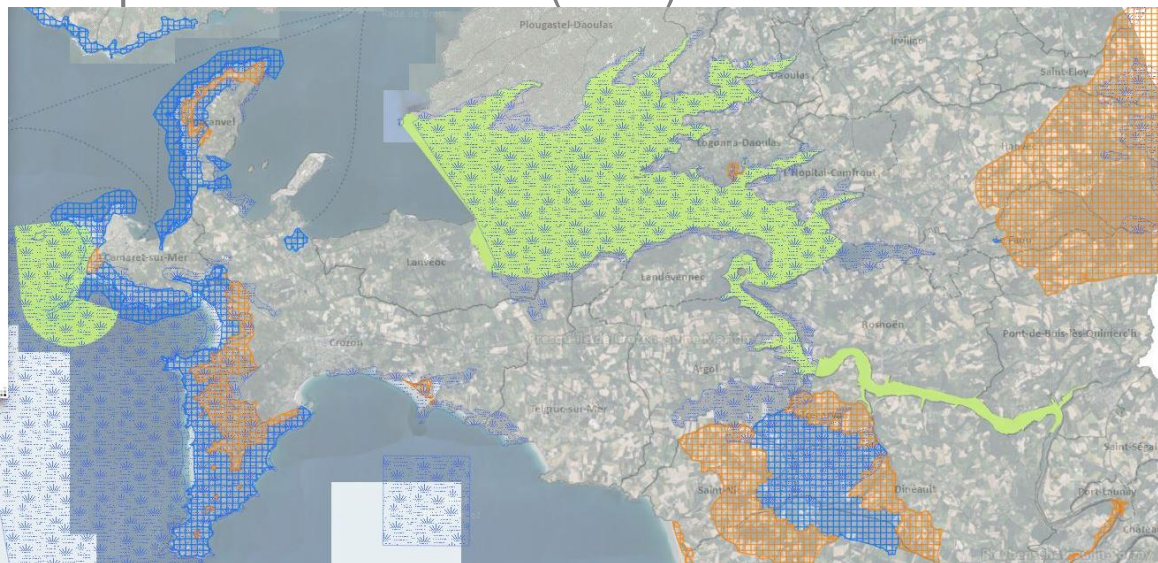
- **11 sites** classés ou inscrits
- **2 zones Natura 2000** directive « Oiseau » et **4 zones Natura 2000** directive « Habitat »
- **1 réserve** naturelle géologique – Presqu'île de Crozon
- **1 réserve** biologique intégrale « bois du Loc'h » à Landévennec
- **Parc naturel régional d'Armorique** et **Parc naturel marin d'Iroise**
- **1 Site patrimonial remarquable (SPR)** existant (le Faou) et 1 site patrimonial remarquable en cours de création (Camaret-sur-Mer)
- 1 démarche « Opération Grand Site (OGS) » en cours



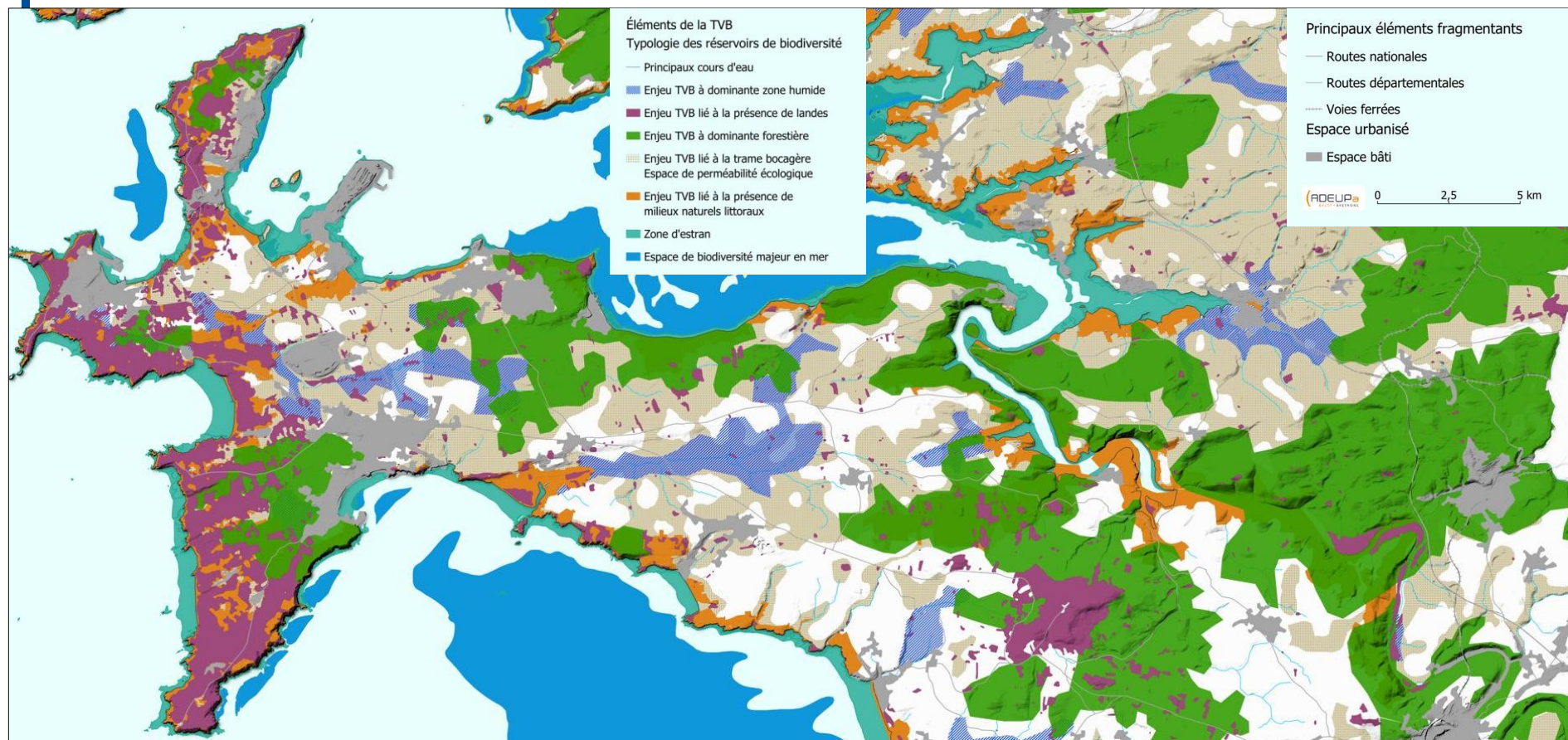
Patrimoine Naturel
Zones Natura 2000
■ Zone de protection spéciale
■ Sites classés au titre de la Directive Habitats

Urbanisme (PLUI, PLU, Servitudes,...)

Servitudes d'utilité publique
■ AC2 - Sites inscrits et classés
■ Sites classés
■ Sites inscrits



Quelques points clés sur la CCPCAM – Environnement - TVB



Une trame verte et bleue (TBV) fortement présente et plurielle

- Des réservoirs de biodiversité liés à des milieux naturels remarquables ou patrimoniaux reconnus et des ensembles structurants
 - Des espaces de biodiversité ordinaire

Quelques points clés sur la CCPCAM – Prévention eau et assainissement



- **L'eau potable est produite en 5 points** (prise d'eau de Poraon et 4 captages) de la CCPCAM.
- **40% des besoins en eau potable** sur l'année provient du syndicat mixte de l'Aulne.
- **2 Impacts importants sur les consommations en eau potable:** l'affluence touristique et l'alimentation de 3 sites militaires majeurs
- **9 stations d'épuration** sur le territoire communautaire. Seule la commune de Landévennec ne dispose pas d'un système d'assainissement collectif.



- Le PPI « assainissement des eaux usées 2025-2034 par le CC prévoit:
 - La création d'une nouvelle station d'épuration en **centre-bourg d'Argol avec une mise en service début 2028**
 - La création d'une nouvelle station d'épuration en **centre-bourg de Lanvéoc avec une mise en service fin 2028**
 - La création d'une station d'épuration en **centre-bourg de Landévennec avec une mise en service pour fin 2027**
 - La création d'une nouvelle station d'épuration en **centre-bourg de Telgruc-sur-Mer avec une mise en service en 2029**



3 – Contexte réglementaire et objectifs de cette révision générale du PLUiH



Procédure de révision générale du PLUiH: Pourquoi réviser?

Le cadre fixé par la loi Climat et Résilience prévoit **les modalités d'intégration** de la trajectoire ZAN dans les documents de planification

Déclinaison des principes de la loi Climat et Résilience dans les documents de planification

Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Bretagne

Rendu exécutoire par arrêté du préfet de la Région le 17 /04/2024

Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest

Approbation en Conseil syndical du 02 février 2026

Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUiH) de la CCPCAM

Approbation fixée par la loi avant le 22/02/2028

Procédure de révision générale du PLUiH: Pourquoi réviser?

Le Document d'orientations et d'objectifs (D.O.O) du SCoT Pays de Brest en révision (approbation programmée en février 2026) fixe **un certain nombre de prescriptions et d'objectifs** que les PLUi devront décliner et traduire à l'échelle locale.

« Répondre à tous les besoins de logements, par une offre diversifiée et de qualité, et massivement par le renouvellement urbain »

	Objectif de production minimale annuelle de logements jusqu'en 2031		Objectif de production minimale annuelle de logements entre 2031 et 2046
Brest métropole	1 230	Brest métropole	834
Pays d'Iroise	293	Pays d'Iroise	206
Pays des Abers	235	Pays des Abers	167
Lesneven - Côte des Légendes	150	Lesneven - Côte des Légendes	111
Pays de Landerneau - Daoulas	294	Pays de Landerneau - Daoulas	207
Presqu'île de Crozon - Aulne maritime	120	Presqu'île de Crozon - Aulne maritime	90
Pleyben-Châteaulin-Porzay	82	Pleyben-Châteaulin-Porzay	65
Total Pays de Brest	2 405	Total Pays de Brest	1 680

La production de logements à coût abordable doit représenter au moins 30% de la **production neuve totale** prévue dans les intercommunalités

La production des logements en renouvellement urbain: CCPCAM 40% entre 2026 et 2031 puis 50% entre 2031 et 2046

La production de petits logements adaptés aux besoins des ménages (T1,T2 et T3) doit être très majoritaire (entre 66 et 75%) sans être exclusive

Densité CCPCAM

25 logts/ha minimum en moyenne entre 2026 et 2031 puis 30 logts/ha entre 2031 et 2046

Procédure de révision générale du PLUiH: Pourquoi réviser?

Le Document d'orientations et d'objectifs (D.O.O) du Pays de Brest en révision fixe **un certain nombre de prescriptions et d'objectifs** que les PLUi doivent décliner et traduire à l'échelle locale.

« Inscrire le territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

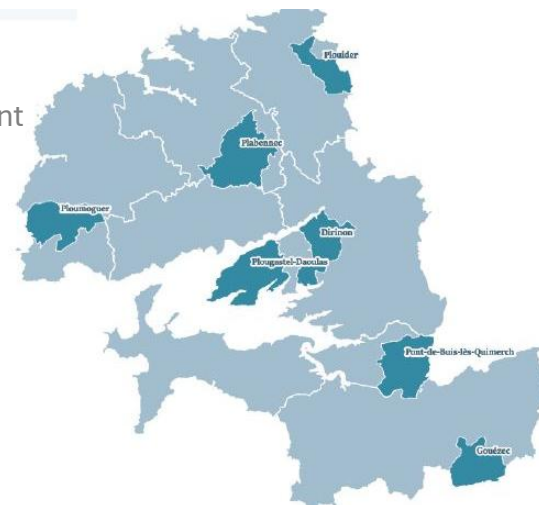
EPCI	Compte foncier pour 2021-2031	Compte-foncier pour 2031-2041	Compte-foncier pour 2041-2046	Compte-foncier global (2021-2046)	Surfaces liées à des projets d'envergure supérieure aux EPCI ²
Brest métropole	283 ha	221 ha	55 ha	559 ha	45 ha (stade et PENE)
Pays d'Iroise	97 ha	57 ha	13 ha	167 ha	
Pays des Abers	82 ha	47 ha	12 ha	141 ha	
Lesneven - Côte des Légendes	67 ha	43 ha	11 ha	121 ha	
Pays de Landerneau-Daoulas	100 ha	63 ha	16 ha	179 ha	5 ha (PENE)
Presqu'île de Crozon - Aulne maritime	50 ha	38 ha	10 ha	98 ha	3 ha (abattoir du Faou)
Pleyben - Châteaulin - Porzay	48 ha	31 ha	9 ha	88 ha	18 ha (PENE)
Total	727 ha	500 ha	126 ha	1 353 ha	

Encourager la renaturation
la renaturation de sols artificialisés
de toute nature;
la renaturation en espace agricole,
par la déconstruction d'anciens
bâtiments

Etude de 2023 sur les friches
agricoles bâties sur 8
communes du Pays de Brest dont
Pont-de-Buis-lès-Quimerch



Commune de Pont-de-Buis-lès-Quimerch



Procédure de révision générale du PLUiH: Pourquoi réviser?

- ❑ Au-delà de la dimension réglementaire, cette révision générale du PLUiH vise également et surtout **à mettre en place un projet stratégique engageant le territoire dans les transitions (climatique, écologique, démographique...) et la sobriété.**
- ❑ Le projet de délibération prescrivant la révision générale du PLUiH doit préciser **les objectifs poursuivis et les modalités de collaboration et de concertation.**
 - ❑ Proposition de 3 orientations stratégiques en partie issues du **projet de territoire**

Orientation 1

Se mobiliser pour la vitalité et l'attractivité du territoire communautaire

Orientation 2

Agir pour limiter le changement climatique et anticiper les effets de celui-ci

Orientation 3

Valoriser les atouts environnementaux et patrimoniaux garant de l'identité, de la singularité et de la qualité de vie du territoire

Procédure de révision générale du PLUiH: Pourquoi réviser?

Se mobiliser pour la vitalité et l'attractivité du territoire communautaire

S'adapter à la **transition démographique** en visant une stabilisation de la population communautaire et en intégrant les effets prévisibles du vieillissement de la population

Conforter l'armature urbaine garante d'un fonctionnement équilibré du territoire et poursuivre le réinvestissement des centralités par la densification maîtrisée des enveloppes urbaines

Intégrer les orientations stratégiques du Plan de mobilité simplifié (PDMS): offre de mobilité sobre et décarbonée au travers du renforcement des voies et aménagements pour les mobilités actives, du renforcement du pôle ferroviaire de Pont-de-Buis et de la mise en œuvre de liaisons maritimes

Promouvoir **un nouveau modèle d'aménagement urbain** répondant aux besoins de développement du territoire

Favoriser **une offre de logements accessibles à tous et toute l'année** dans une logique de sobriété foncière et de renforcement des centralités

Renforcer les actions en faveur de la **régulation des résidences secondaires et des meublés de tourisme**

Soutenir la diversification de l'activité économique en tirant parti des singularités du territoire et en accompagnant une économie durable et responsable

Procédure de révision générale du PLUiH: Pourquoi réviser?

Agir pour limiter le changement climatique et anticiper les effets de celui-ci

Réduire l'impact environnemental des aménagements au travers d'une meilleure maîtrise du foncier de manière à limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et par la préservation des ressources et leur gestion, notamment la ressource en eau et en foncier

Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances en anticipant et en s'adaptant à l'évolution des risques notamment littoraux (submersion marine et l'érosion-recul du trait de côte) et **inondations**

Mettre en corrélation les développements envisagés avec la capacité d'accueil (eau, assainissement...) du territoire dans le respect des ressources disponibles

Relever les défis de la transition énergétique et de la décarbonation :
exemplarité énergétique des bâtiments publics, réhabilitation du parc de logements anciens, développement de la filière bois-énergie, du photovoltaïque et dans une moindre mesure de l'éolien
Protection des milieux permettant le stockage de carbone

Procédure de révision générale du PLUiH: Pourquoi réviser?

Valoriser les atouts environnementaux et patrimoniaux garant de l'identité, de la singularité et de la qualité de vie du territoire

Prévoir un aménagement harmonieux des espaces littoraux, marins et estuariens dans une logique de cohabitation entre les pratiques anthropiques et la préservation des équilibres écologiques

Maitriser l'impact des flux de visiteurs sur les milieux et espaces remarquables en repensant l'aménagement et l'accessibilité des sites et ce en lien avec **l'Opération Grand Site de France**

Préserver les qualités environnementales et paysagères du territoire dans le cadre du renforcement de la fonctionnalité **de la trame verte et bleue**: les espaces boisés, les milieux bocagers, les zones humides, les cours d'eau et leurs abords, les landes et tourbières ainsi que les milieux littoraux

Valoriser le patrimoine bâti emblématique du territoire (la Petite cité de caractère du Faou, la Tour Vauban et l'anse de Camaret...) et préserver les éléments singuliers du patrimoine local

Valoriser les paysages et espaces ordinaires du quotidien et poursuivre le développement de la nature dans les bourgs

Mieux traiter et valoriser les portes d'entrée du territoire, entrées de bourgs et lisières urbaines dans une logique d'attractivité paysagère et d'une amélioration du cadre de vie

4 – Gouvernance et articulation avec les autres politiques publiques communautaires



Calendrier de la prescription de la révision générale du PLUiH



Commission urbanisme et
habitat du 16/10/2025

Conférence
intercommunale des
Maires
Validation des modalités
de collaboration
02/12/2025

RDV du lundi de la
CCPCAM du 17 novembre
2025

Conseil communautaire
du 15/12/2025



Panorama des études nécessaires en lien avec la révision générale du PLUiH de la CCPCAM

Le projet stratégique du PLUiH + Evaluation environnementale

Le Projet de territoire

Stratégie touristique

Inventaire des zones d'activités économiques

Stratégie de développement économique – Schéma de développement

Actualisation et approfondissement des référentiels fonciers des bourgs

Programme d'actions et de prévention des inondations (PAPI?)

Actualisation du diagnostic agricole

Plan de mobilité simplifiée (PDMS)

Etude et cartographie du recul du trait de côte CCPCAM (hors Crozon)

Etude et cartographie du recul du trait de côte de Crozon

Etudes communales pouvant alimenter le projet stratégique: plan-guide, schéma de développement et d'attractivité, études EPFB...

Programme d'actions "Opération Grand Site"

Plan climat Air Energie Territorial (PCAET)

Démarches SPR de Camaret-sur-Mer et du Faou

Zonage d'assainissement des eaux usées communautaire

Schéma directeur eau potable

schéma directeur des eaux pluviales (compétence communes)

Mise à jour de l'inventaire communal des zones humides

Etudes indispensables pour évaluer la capacité d'accueil

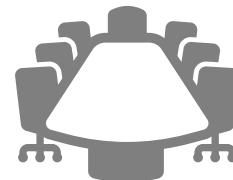
Etude réalisée

Etude engagée

Etude à engager

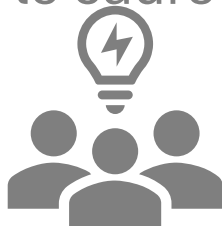
Les modalités de collaboration entre la CCPCAM et les 10 communes membres - La gouvernance

❑ Article L.153-8 du code de l'urbanisme: le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de :



❑ L'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme, **en collaboration avec les communes membres**. L'organe délibérant de l'EPCI arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni **une conférence intercommunale** rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ;

❑ La conférence intercommunale est tenue de se réunir au moins une fois par an dans le cadre d'une élaboration ou d'une révision



Modalités de collaboration entre la CCPCAM et les 10 communes membres

