

**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DU PAYS D'IROISE**  
C.S. 10078  
29290 LANRIVOARE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

NOMBRE DE DELEGUES

L'an deux mille dix-sept, le vingt décembre  
Les membres du Bureau Communautaire légalement convoqués se sont réunis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise sous la présidence de Monsieur TALARMIN André, Maire de Plouarzel.

EN EXERCICE : 54

ETAIENT PRESENTS : Tous les membres en exercice.

PRESENTS : 40

ABSENTS EXCUSES :

VOTANTS : 47

M. BAZIRE, Le Conquet  
M. QUEMENER, Loc-Maria-Plouzané  
M. ROPARS, Milizac  
M. MASSON, Moléne a donné pouvoir à M. le Président  
M. MARVILLON, Ploudalmézeau a donné pouvoir à Mme LAOT  
M. PELLEAU, Ploudalmézeau  
Mme LE POITTEVIN, Plougonvelin a donné pouvoir à M. GOUEREC  
Mme GOMES, Ploumoguer a donné pouvoir à M. PLUVINAGE  
Mme LE GOFF, Plourin  
Mme HENRY, Porspoder a donné pouvoir à M. SIMON  
Mme ARZUR, Saint Renan a donné pouvoir à Mme DUSORT  
Mme POTIN, Saint Renan a donné pouvoir à M. MOUNIER  
M. ODEYE, Saint Renan  
Mme CASTELAIN, Saint Renan

Madame LAMOUR a été élue secrétaire de séance.

**CC2017-12-54/IT-02 : ELABORATION DU PLUI-H : PRESCRIPTION, DEFINITION  
DES OBJECTIFS ET MODALITES DE CONCERTATION**

**Exposé :**

**1. Contexte**

Par délibération en date du 25 novembre 2015, le Conseil Communautaire a engagé la procédure de transfert de compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». Suite aux votes des conseils municipaux des communes membres de la CCPI, ce transfert a été acté par arrêté préfectoral en date du 19 avril 2016. Le transfert de compétence est effectif depuis le 1<sup>er</sup> mars 2017.

Ce transfert de compétence a été, en partie, motivé par les dispositions introduites par la Loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite Loi ALUR).

A travers l'élaboration du PLUi, la Communauté de Communes du Pays d'Iroise souhaite également mettre en œuvre son projet de territoire approuvé le 19 novembre 2014.

Sur les 19 communes composant la Communauté, 1 seule ne bénéficie plus d'aucun document d'urbanisme : la commune de TREBABU qui est revenue au Règlement National d'Urbanisme suite à l'abrogation de sa délibération de mise en révision du POS prise en date du 24 février 2017. Les autres communes sont couvertes par un PLU (16) ou une Carte Communale (2). Actuellement 14 procédures d'évolutions des documents d'urbanisme sont en cours dont 8 révisions générales.

La Communauté de Communes élabore, à son initiative et sous sa responsabilité, le PLUi en collaboration avec les 19 communes qui la composent, conformément à l'article L.153-8 du Code de l'urbanisme.

## **2. Objet de la délibération**

La présente délibération a pour objet de :

- Lancer la démarche d'élaboration du PLUi,
- Déterminer les contours du futur PLUi,
- Fixer les objectifs poursuivis,
- Définir les modalités de concertation.

## **3. Contours du futur PLUi**

Le PLUi est le document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire de la Communauté de Communes à court et moyen terme. Il est également un outil réglementaire qui, à l'échelle de la collectivité, fixe les règles et les modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant l'usage des sols, sur la base duquel les autorisations d'urbanisme seront délivrées par le Maire. Enfin, il regroupe l'ensemble des politiques publiques mises en œuvre sur le territoire pour garantir sa cohérence.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le Plan Local d'Urbanisme peut tenir lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). Dans ce cas, il poursuit également les objectifs énoncés à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En considérant que la collectivité a déjà un PLH 2018-2023, il apparaît logique d'intégrer le volet Habitat dans le PLUi qui devrait entrer en vigueur dans environ 6 ans. Aussi il a été décidé de réaliser un **PLUi valant PLH (PLUi-H)**.

L'enjeu majeur du futur PLUi-H concerne sa capacité à traduire dans un document réglementaire les objectifs de réduction de la consommation foncière et d'optimisation des espaces déjà urbanisés alors que le territoire de la CCPI ait face à une demande de production de logements toujours soutenue dans un contexte de forte attractivité due à sa situation littorale et sa proximité avec la métropole de Brest.

Plusieurs éléments réglementaires impliquent l'élaboration d'un PLUi-H :

- Les PLU du Pays d'Iroise approuvés au niveau communal, avant 2017, doivent intégrer les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle ». La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 a modifié les délais de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec pour date butoir « lors de la prochaine révision ». Il subsiste une insécurité pour l'instruction des autorisations d'urbanisme - application du droit des sols – au regard des documents d'urbanisme non grenellisés (10 sur le territoire) étant donné que les règles contraires aux lois « Grenelle » ne sont plus opposables.
- 
- Le SCOT du Pays de Brest, avec lequel les PLU doivent entretenir une relation de compatibilité, a été approuvé le 13 septembre 2011 et le SCOT en révision devrait être approuvé en 2018. Par conséquent la plupart des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire doivent nécessairement être mis en compatibilité. Pour certains la mise en compatibilité passe par une révision générale du document de planification urbaine.
- 
- La traduction, en tant que de besoin, des différents schémas régionaux ou plans départementaux (plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière...) ou jurisprudences liées à loi Littoral en absence de décrets d'application.

## **4. Les objectifs poursuivis**

### **4.1. Les objectifs réglementaires**

Conformément à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable, le PLUi visera à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,

d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

## **4.2. Les objectifs spécifiques à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise**

Au-delà de ces aspects purement réglementaires, la CCPI s'attachera à déterminer ses choix et sa stratégie de développement du territoire qui se déclinera au travers de plusieurs thématiques.

### **Mieux maîtriser le développement urbain**

- Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser la périurbanisation ;
- Organiser l'accès à l'habitat afin d'équilibrer le développement de l'urbanisation en bordure du littoral et dans l'arrière-pays ;
- Prendre en compte les besoins en surfaces agricoles et les préserver ;
- Promouvoir et favoriser les modes d'habitat et de construction de logements durables dans une perspective de rationalisation de la consommation des espaces et de recherche de qualité des paysages et de formes urbaines ;
- Mettre en cohérence au sein d'un document unique, les politiques engagées en matière d'habitat, transport/ mobilité, développement économique, équipements, préservation de l'environnement, du paysage et du patrimoine local ;
- Préserver et valoriser, l'environnement, le paysage et le cadre de vie ;

### **Développer la qualité de l'habitat en proposant un logement adapté à tous**

- Promouvoir le renouvellement urbain en identifiant les potentialités foncières (dents creuses, friches...) et définissant une stratégie foncière ;
- Caractériser les besoins des habitants actuels et futurs afin de proposer une offre adéquate de logements ;
- Accompagner le projet de développement et d'accueil de population d'une programmation de production de logements sociaux ou aidés de tous types notamment en zone littorale ;
- Offrir de nouvelles conditions d'accueil afin de répondre aux besoins des populations en place et à venir en prenant en compte le parcours résidentiels de ménages ;

- Favoriser la mixité sociale et générationnelle, en adéquation avec l'offre et la demande, en veillant à une bonne répartition spatiale entre les communes (en fonction de leurs équipements) et dans les agglomérations (en fonction de leur centralité) ;
- Développer et promouvoir un habitat solidaire et durable ;
- Diminuer la précarité énergétique.

### **Développer et diversifier l'emploi**

- Créer une dynamique de développement économique et un aménagement équilibré, accessible, durable et solidaire par :
  - Une offre et une qualité de l'accueil des entreprises ;
  - L'accompagnement et la valorisation des atouts et des filières du territoire
  - Une promotion et une animation économique ;
  - Une valorisation de l'offre et des produits touristiques.
- Renforcer la dynamique commerciale du territoire dans :
  - Les pôles centres ainsi que dans les communes touristiques ;
  - Les centralités des bourgs et des villages.
- Développer les nouvelles technologies, les communications numériques et le tertiaire afin de conforter l'attractivité du territoire et son rayonnement
- Soutenir l'activité agricole :
  - Mettre en lien les zones de production et les besoins de consommation (circuits courts, ventes à la ferme...) ;
  - Permettre le développement des exploitations agricoles en place dans le contexte environnemental et paysager de l'intercommunalité ;
  - Accompagner les besoins de diversifications agricoles.

### **Prendre en compte le patrimoine bâti, le paysage local et la diversité environnementale**

- Adapter les règles d'urbanisme aux nouvelles normes de performance énergétique et aux nouvelles formes d'habitat ;
- Mettre en cohérence les surfaces ouvertes à l'urbanisation avec la connaissance des risques, notamment ceux liés aux inondations ou à la submersion marine dans les communes littorales ;
- Prendre en compte la multiplicité des enjeux littoraux à la fois en termes de protection des populations et des biens que de protection des paysages et de soutien aux activités nécessitant la proximité de la mer ;
- Poursuivre la mise en œuvre d'une trame verte et bleue et s'appuyer sur les richesses existantes en termes de paysage, d'entrées de ville, de patrimoine, d'espaces naturels et agricoles pour définir un projet garant de l'identité locale.
- Identifier et valoriser les éléments patrimoniaux, architecturaux et paysagers dans la poursuite de l'AVAP du Conquet, de labellisation de type 'Port d'Intérêt Patrimonial' en cours sur plusieurs communes et de l'élaboration du Plan de Paysage territorial.

### **Poursuivre le développement et la diversification des équipements, des mobilités, du tourisme et des loisirs :**

- Prévoir et anticiper les besoins en équipements d'intérêt général notamment liés à la formation ;
- Poursuivre le développement des mobilités ;
- Promouvoir le développement du tourisme vert ;
- Conforter l'attractivité du territoire dans une démarche de valorisation du patrimoine et de l'environnement ;
- Renforcer les équipements de loisirs ;
- Diversifier l'offre d'hébergements touristiques.

### **5. Les modalités de concertation**

Ce projet communautaire ne peut être élaboré sans informer, associer et concerter. Si le Code de l'Urbanisme fixe les conditions d'association des Personnes Publiques Associées, c'est à la CCPI de définir les modalités de concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées par l'élaboration du projet de PLUi-H, en application de l'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif de cette concertation, tout au long de l'élaboration du projet de PLUi-H, est de permettre au public de :

- S'approprier au mieux le projet,
- Avoir accès à l'information,
- Partager le diagnostic du territoire,
- Être sensibilisé aux enjeux du territoire et à sa mise en valeur,
- Alimenter la réflexion et enrichir le projet.

Pour ce faire, les moyens envisagés sont les suivants :

- **Outils d'information :**
  - Présentation de l'état d'avancement de la démarche par le biais d'articles dans la presse locale et éventuellement dans les bulletins municipaux ;
  - Mise à disposition des éléments du dossier, au fur et à mesure de la réalisation des études, aux sièges de la CCPI et des 19 communes, sur le site Internet de la CCPI (avec relais éventuel, le cas échéant, sur les sites Internet des communes) ;
  - Organisation d'une exposition temporaire sur le projet de PLUi ;
  - Affichage temporaires aux sièges de la CCPI et des 19 communes de panneaux d'exposition ;
  - Mise en place d'une publicité préalable à l'ensemble des mesures d'information et de concertation dans la presse locale, les bulletins municipaux et le site Internet de la CCPI (avec relais éventuel, le cas échéant, sur les sites Internet des communes).

- **Outils à disposition du public pour s'exprimer et engager le débat :**

- Mise à disposition de registres papier destinés aux observations de toute personne intéressée, tout au long de la procédure jusqu'à l'arrêt du PLUi, aux sièges de la CCPI et des 19 communes ;
- Mise à disposition, à terme, d'un registre dématérialisé sur le site Internet de la CCPI pour faire des observations ;
- Organisation de réunions publiques générales ou thématiques à l'échelle communale ou intercommunale ;
- Possibilité de formuler des observations, des questions et des contributions, à l'attention de M. le Président, à l'adresse suivante par courrier :
  - Postal : Communauté de Communes du Pays d'Iroise – ZA de Kerdrioual - 29290 LANRIVOARE,
  - Électronique : [concertation-plui@ccpi.bzh](mailto:concertation-plui@ccpi.bzh).

Les services de l'Etat seront associés à l'élaboration du PLUi, conformément à l'article L.132-5 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L.132-12 et L.132-13 du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques (associations locales d'usagers agréées, associations de protection de l'environnement agréées, communes et établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents, représentant de l'ensemble des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire), autres que l'Etat et les Personnes Publiques Associées de droit, qui en auront fait la demande, seront également associées à l'élaboration du PLUi de la CCPI.

La CCPI pourra également, de sa propre initiative, associer des partenaires sur certaines thématiques.

**Délibération :**

Vu le Code Générale des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5211-17 et L.5214-16 ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 « Accès au Logement pour un Urbanisme Rénové » (ALUR) ;

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-1 et suivants, R.153-1 et suivants et l'article L.103-3 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat et notamment ses articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 25 novembre 2015 portant transfert de la compétence PLU à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise

Vu les délibérations des conseils municipaux des communes membres, portant validation dudit transfert de compétence ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2016-110-0012 en date du 19 avril 2016 portant modification des statuts de la Communauté de Communes et opérant la prise de compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à partir du 1<sup>er</sup> mars 2017 ;

Vu la conférence intercommunale des Maires relative aux modalités de collaboration avec les communes membres, réunie le 27/09/2017 et son compte-rendu ;  
Vu la délibération du conseil communautaire du 15/11/2017 arrêtant les modalités de collaboration entre la CCPI et les communes membres ;

**Délibération :**

**Il est proposé au Conseil Communautaire de bien vouloir :**

- Prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat(PLH) qui couvrira l'intercommunalité du territoire terrestre et marin de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise. Le PLUi-H viendra se substituer à l'ensemble des Cartes Communales et des PLU actuellement en vigueur.
- D'associer les services de l'Etat et les autres personnes publiques à l'élaboration du PLUi-H, tel qu'il est prévu par la loi.
- D'approuver les objectifs poursuivis comme exposés précédemment.
- De fixer les modalités de concertations avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités décrites précédemment.
- D'autoriser le Président de la Communauté de Communes, ou son représentant, à signer tout acte ou toute pièce nécessaire pour mener à bien le projet de PLUi-H.
- De solliciter l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L.132-14 du Code de l'Urbanisme, pour l'octroi d'une dotation pour compenser les frais matériels et d'études nécessaires à cette élaboration.
- De solliciter auprès de tout organisme ou personne intéressées, une subvention pour l'élaboration du PLUi-H ;
- D'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes au budget.

**Conformément à l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :**

- Au préfet du Finistère,
- Au président du Conseil Régional de Bretagne,
- À la présidente du Conseil Départemental du Finistère,
- Au président de l'Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) de Brest Métropole,
- Aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture et de la Section Régionale de la Conchyliculture,
- Au président du Pôle Métropolitain du Pays du Brest en charge du SCOT,
- À la présidente du Parc Naturel Régional d'Armorique.

**Conformément à l'article R.113-1 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise pour information :**

- Au président du Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF).



**Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet :**

- D'un affichage pendant un mois au siège de la CCPI et dans l'ensemble des communes de la CCPI ;
- D'une mention de cet affichage, insérée en caractères apparents, dans au moins un journal diffusé dans le département ;
- D'une publication au Recueil des actes administratifs.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

**Conformément aux articles L.132-11 à L.132-13 du code de l'Urbanisme, seront consultées à leur demande, au cours de l'élaboration du projet de PLUi :**

- Le préfet du Finistère,
- Le président du Conseil Régional de Bretagne,
- La présidente du Conseil Départemental du Finistère,
- Le président de l'Autorité compétente en matière d'Organisation des Transports Urbains (AOTU) de Brest Métropole,
- Les présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture et de la Section Régionale de la Conchyliculture,
- Le président du Syndicat mixte du Pays du Brest en charge du SCOT,
- La présidente du Parc Naturel Régional d'Armorique,
- Les associations locales d'usagers agréés ;
- Les associations de protection de l'environnement agréées ;
- Les communes limitrophes ;
- Les établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents (Communauté de Communes du Pays des Abers, Brest Métropole, Communauté de Communes Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime) ;
- Le représentant de l'ensemble des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

**DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : ADOPTE A L'UNANIMITE**

Le Président,

M. TALARMIN André