



Brest, le 22 juillet 2019

## Avis du Conseil de développement de la Métropole et du Pays de Brest

### Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat Communauté de communes Presqu'île de Crozon – Aulne maritime

La Commission Aménagement et Développement Durable et les membres du collège territorial du Conseil de Développement ont pris connaissance du projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes de la Presqu'île de Crozon – Aulne maritime. La communauté a souhaité associer le Conseil de développement aux grandes étapes de l'élaboration de son projet, notamment celle du projet d'aménagement et de développement durable ainsi lors d'une réunion avec les personnes publiques associées. La Communauté de communes conçoit pour la période 2020-2040 un PLUi-H intégrant un Programme local de l'habitat.

#### **Le projet de la communauté**

La communauté de communes « Presqu'île de Crozon – Aulne maritime a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 née de la fusion des 2 communautés dont elle a conservé les noms. Il s'agit donc d'une communauté « jeune » dans laquelle les élus doivent encore, sur certains points, apprendre à travailler ensemble et construire un projet partagé d'aménagement du territoire. Ce projet a pour objectif de renforcer l'attractivité et valoriser les atouts du territoire au bénéfice de l'ensemble des communes et de leurs habitants et acteurs socioéconomiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable s'articule autour de 4 axes :

- Construire un territoire structuré, cohérent, et lui assurer un développement équilibré
- Proposer aux habitants des logements adaptés, durables et respectueux de l'environnement local
- Développer un territoire performant et attractif en s'appuyant sur les atouts locaux
- Maintenir et valoriser le cadre de vie exceptionnel

## Un document accessible et pédagogique

Une réunion d'échanges entre le Vice-président de la communauté de communes en charge du PLUi-H accompagné de sa chargée de mission aménagement et les représentants du conseil de développement a eu lieu le 16 juillet 2019.

En préalable aux discussions, les membres du Conseil de développement ayant consulté le dossier ont tenu à faire part au Vice-président de l'intérêt des documents qu'ils ont jugés très accessibles et pédagogiques.

Concernant le rapport de présentation, ils invitent la communauté à en faciliter encore la lecture par l'utilisation de renvois vers les documents détaillant et expliquant le projet et la réglementation qui en découle.

## Les propositions du Conseil de développement

- **Logement social**  
Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant l'habitat et de secteur, il n'est pas indiqué d'obligation de réalisation de logement social. Or l'un des objectifs du PLUi-H est de répartir l'offre de logement social et ainsi de contraindre le porteur de projet d'en intégrer dans ses opérations. Le conseil de développement considère qu'il serait prudent de le prévoir dans l'OAP habitat.  
Même si l'ensemble de la communauté n'était pas couvert par un programme local de l'habitat (PLH), il aurait été intéressant d'intégrer le bilan du précédent PLH dans le Programme d'Orientations et d'Actions concernant l'habitat.
- **Logement abordable**  
Certains secteurs touristiques de la communauté très prisés ont pour conséquence un coût d'accession à la propriété et au foncier très élevé. De ce fait, il devient difficile pour les résidents de la communauté d'accéder au logement. Les membres du Conseil de développement suggèrent d'utiliser la possibilité de développer la construction de logements abordables dans certains secteurs tendus de la communauté. Ils proposent d'inscrire cette obligation dans les OAP de secteur de façon à permettre aux jeunes ménages et aux actifs un accès au logement facilité.
- **Activités liées à la mer**  
Les membres du Conseil de développement rappellent qu'une vigilance particulière devra être portée aux possibilités d'installation et de développement des activités liées à la mer, notamment la pêche, dans les zones urbanisées littorales. L'impact des changements climatiques sur les espèces peut conduire à un regain d'activité.
- **Communication et information**  
Etant donné la « jeunesse » de la communauté, le conseil de développement souhaite attirer son attention sur l'importance de l'information de l'ensemble des élus municipaux de façon à ce que le PLUi-H soit compris et accepté par le plus grand nombre.



**AVIS DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE LA METROPOLE  
ET DU PAYS DE BREST**

Considérant que :

- Le PLUi- H de la communauté de communes est compatible avec le SCoT du Pays de Brest ;
- La réduction de la consommation d'espace et la densité de l'urbanisation constitue l'un des enjeux forts du projet ;
- Une attention particulière est portée sur la préservation de la qualité de l'eau en conditionnant l'urbanisation des zones 2AU à la réalisation ou l'amélioration d'infrastructures d'assainissement collectif ;
- Les mesures de préservation des haies et talus concourent à la fois à préserver la qualité de l'eau par réduction du ruissellement et à protéger la biodiversité tant animale que végétale ;
- L'intégration d'un Programme local de l'habitat permet d'améliorer l'accession au logement et la mixité sociale dans la communauté

**Le Conseil de développement émet un avis très favorable sur le PLUi-H de la communauté de communes Presqu'île de Crozon – Aulne maritime**