



Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Dossier de concertation

Août 2026

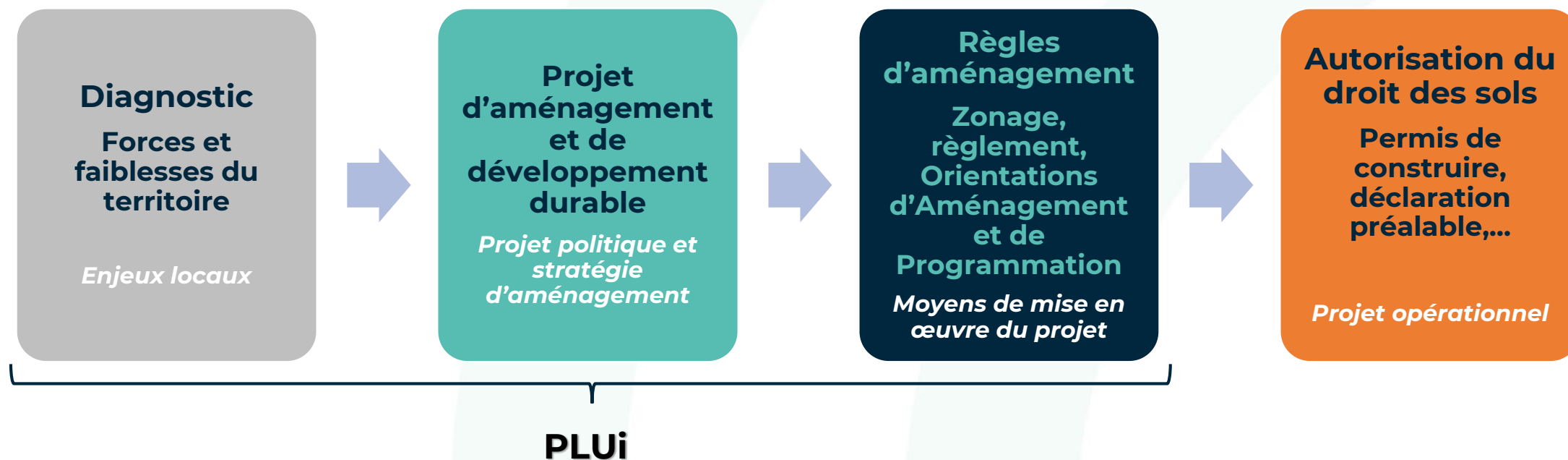


Rappel : Qu'est-ce qu'un PLUi?



Depuis son approbation le 30 janvier 2020, le Plan Local d'Urbanisme-tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) est applicable sur l'ensemble du territoire du Pays des Abers soit les 13 communes membres de la communauté de communes.

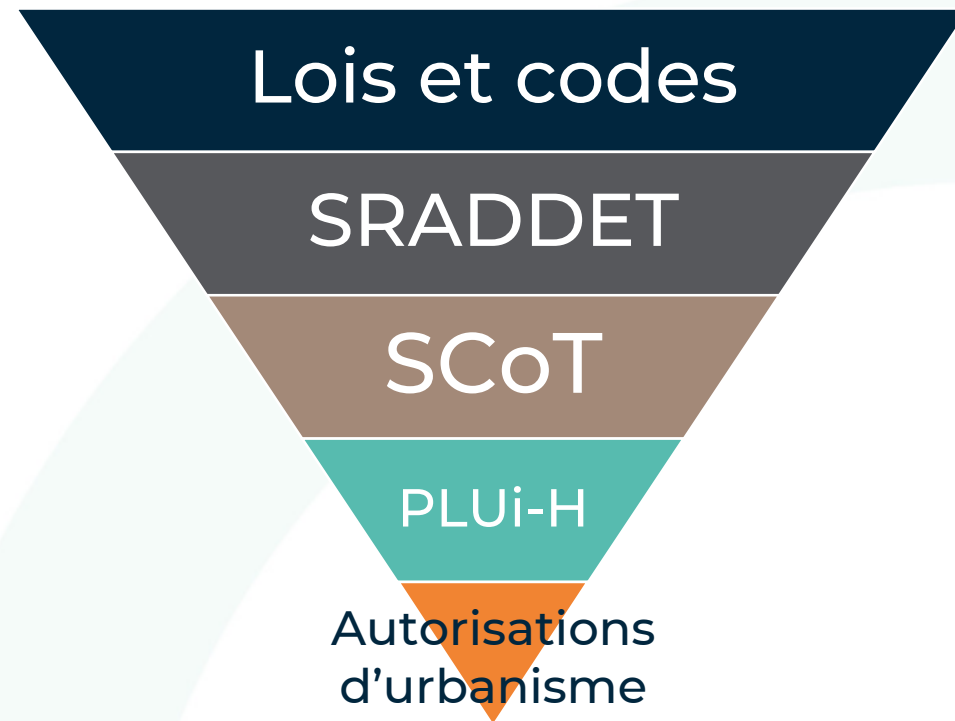
- Il détermine un projet d'aménagement pour le territoire et le traduit en règles s'appliquant à l'échelle de la parcelle sur l'ensemble du territoire du Pays des Abers.
- Il édicte des règles sur la base desquelles s'appuie l'instruction des demandes de certificats d'urbanisme, déclarations préalables, permis de construire...



La hiérarchie des normes

Les documents d'urbanisme s'inscrivent dans une hiérarchie des normes d'urbanisme suivant le principe de compatibilité ou de conformité: le document inférieur doit être compatible ou prendre en compte le document supérieur.

Ce rapport hiérarchique garantit une cohérence de l'ensemble des textes, du niveau national au niveau local.



Hiérarchie des normes d'urbanisme

Les thématiques à aborder dans un PLUi (diagnostics/enjeux/orientations)

Démographie

Habitat

Foncier et analyse
urbaine

Mobilités

Economie

Agriculture

Paysage

Patrimoine

Biodiversité et TVB

Eau

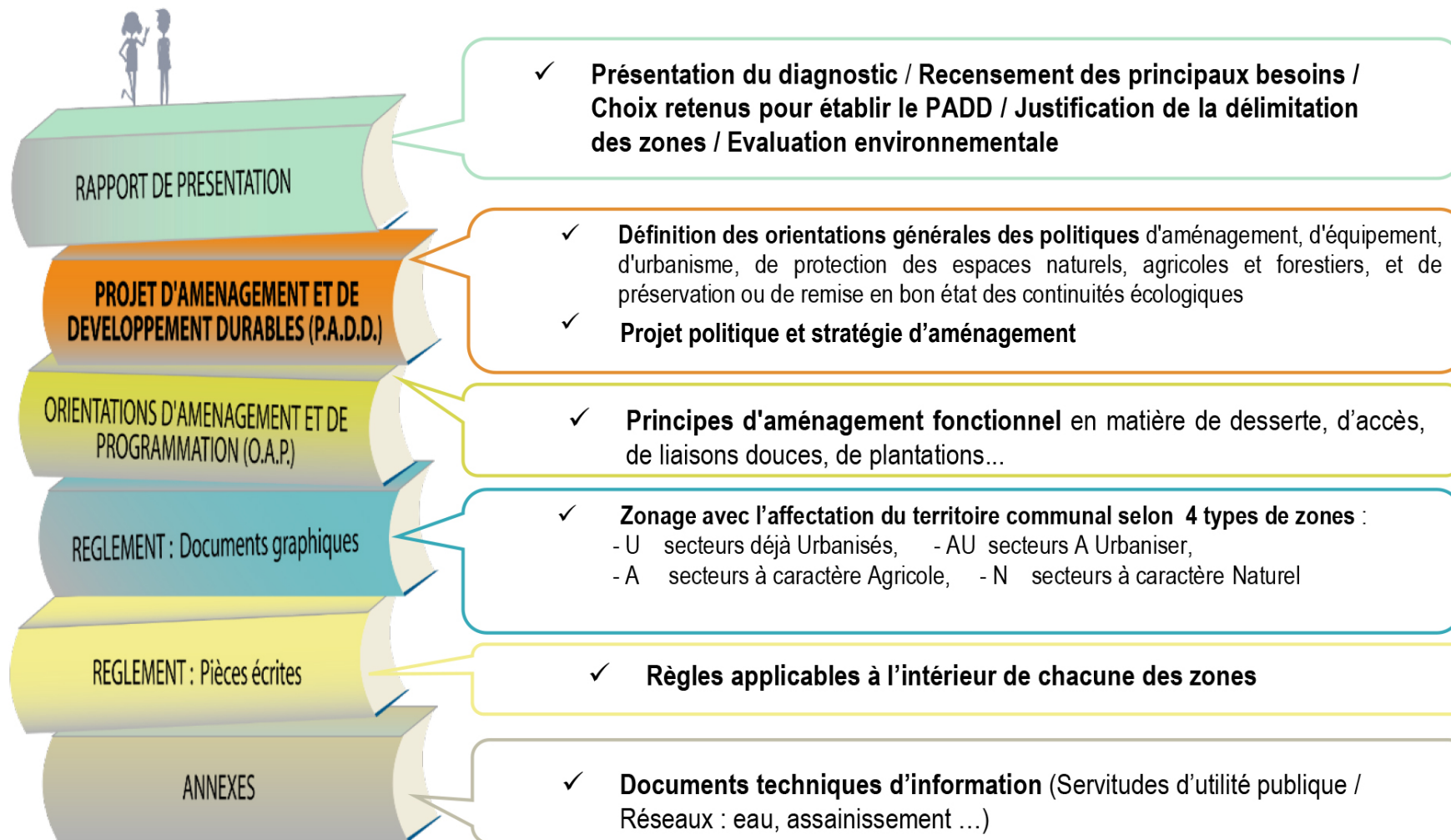
Mer et Littoral

Energie et Climat

Déchets

Risques et nuisances

Les documents qui composent un PLUi

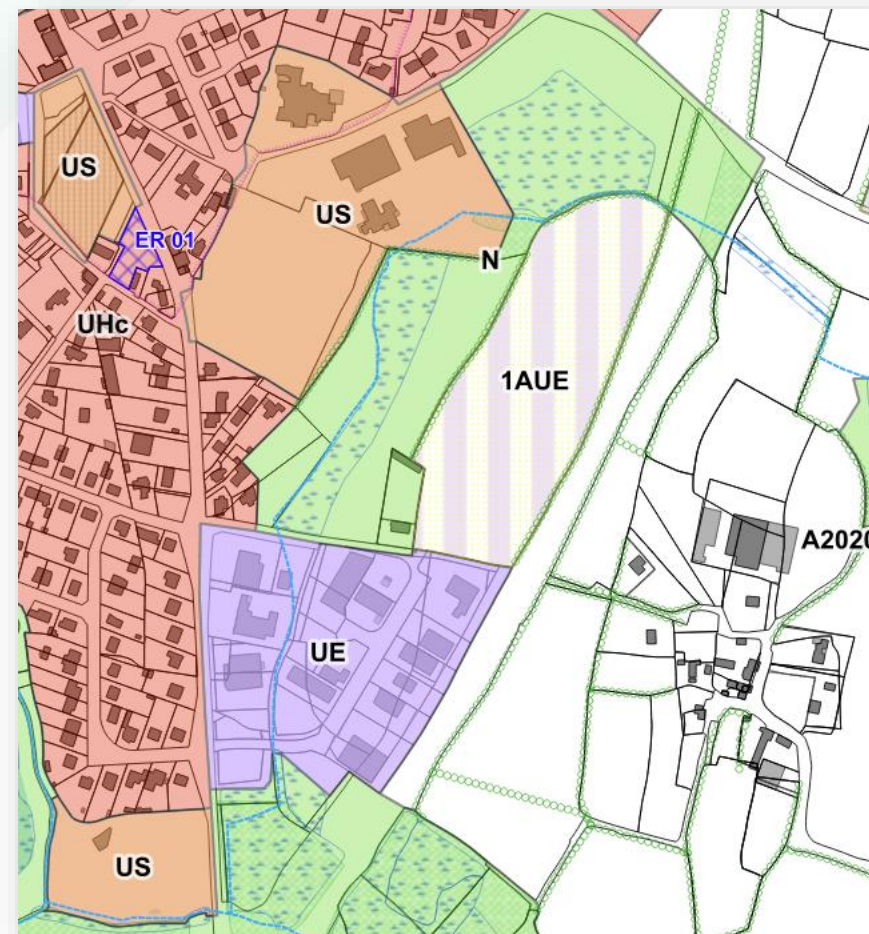


Les différentes zones du PLUi

Le **plan de zonage (règlement graphique)** est composé de 4 grandes typologies suivantes:

- **Les zones urbaines (zone U)** : elles sont déjà équipées et urbanisées. L'équipement de réseaux collectifs d'assainissement est suffisant pour accueillir les constructions nouvelles.
- **Les zones à urbaniser (zone AU)** : il s'agit de zones à caractère naturel destinées à accueillir de futurs habitants ou de nouvelles entreprises. Cependant, l'urbanisation peut être progressive.
- **Les zones agricoles (zone A)**: elles sont réservées aux activités agricoles et au logement des seuls agriculteurs.
- **Les zones naturelles (zone N)** : elles sont préservées pour leur paysage, leur faune et leur flore.

Ces grands types de zones U, AU, A, N sont subdivisés en sous-secteurs en fonction de leur affectation et des destinations autorisées. Cela permet un découpage plus fin. Les règles applicables à chacun des secteurs définis sont détaillées dans le règlement du PLUi.



Les destinations et sous-destinations définies par le Code de l'urbanisme

Cette liste de destinations et de sous-destinations de constructions inscrites dans le code de l'urbanisme permet notamment :

- de définir dans les zones du PLUi, des règles en fonction des situations locales, concernant la destination des constructions autorisées. Des interdictions et restrictions d'implantation de constructions peuvent être définies selon leur destination ou sous-destination dans certaines zones du PLUi ;
- de procéder au contrôle du changement de destinations des constructions existantes.

Réglementation des interdictions et des autorisations sous conditions de constructions possible selon les destinations, sous-destinations ou types d'activités définies par le règlement

Destinations	Sous-destination
<i>Zone</i>	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service (accueil clientèle)
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Lieux de culte
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Eléments de contexte et engagement de la procédure de révision

Contexte

Le premier Plan Local d'Urbanisme élaboré à l'échelle des 13 communes du territoire qui tient lieu de Programme local de l'Habitat a été approuvé le 30 janvier 2020. Il définit un projet partagé d'aménagement et de développement durable du Pays des Abers. La portée réglementaire de ce document détermine les conditions d'aménagement et les droits à construire de chaque parcelle des 13 communes membres du Pays des Abers par des règles d'utilisation du sol.

Le PLUi a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution depuis son approbation : deux procédures de modification de droit commun, trois procédures de révisions allégées et une déclaration de projet. Néanmoins, depuis l'approbation, le contexte législatif et réglementaire a significativement évolué avec des incidences sur les documents de planification.



Engagement de cette nouvelle procédure

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, est venue renforcer les objectifs de maîtrise de consommation d'espace en introduisant l'objectif d'atteinte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Même si Le Pays des Abers a déjà engagé dans le cadre du PLUi approuvé en 2020 une maîtrise accrue de son développement urbain, cette trajectoire vers la sobriété foncière emporte des incidences sur les modèles d'aménagement du territoire.

Dans ce cadre législatif et réglementaire, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest révisé a été approuvé le 10 février 2026. Il fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement pour les vingt prochaines années. Il détermine notamment la répartition des enveloppes foncières contraintes pour les 7 EPCI composant le territoire du Pays de Brest.

L'ensemble de ces évolutions conduit aujourd'hui à devoir repenser le projet d'aménagement du territoire du Pays des Abers et sa traduction réglementaire.

Ainsi au regard des enjeux précités nécessitant, notamment, l'évolution du Projet d'Aménagement et de développement durable du PLUi et en application des articles L.153-31 et L.151-44 du Code de l'urbanisme, la révision générale du Plan Local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'habitat s'est imposée et a fait l'objet d'une prescription lors du conseil de communauté du 27 mars 2025.

Les principaux objectifs de la révision générale

Une obligation d'intégrer la trajectoire ZAN (loi climat et résilience) dans le PLUi

- Le PLUi doit intégrer la trajectoire ZAN traduite dans le SCoT au plus tard pour le **22 février 2028** (pour rappel, une révision de PLUi s'échelonne au minimum sur 3 ans)

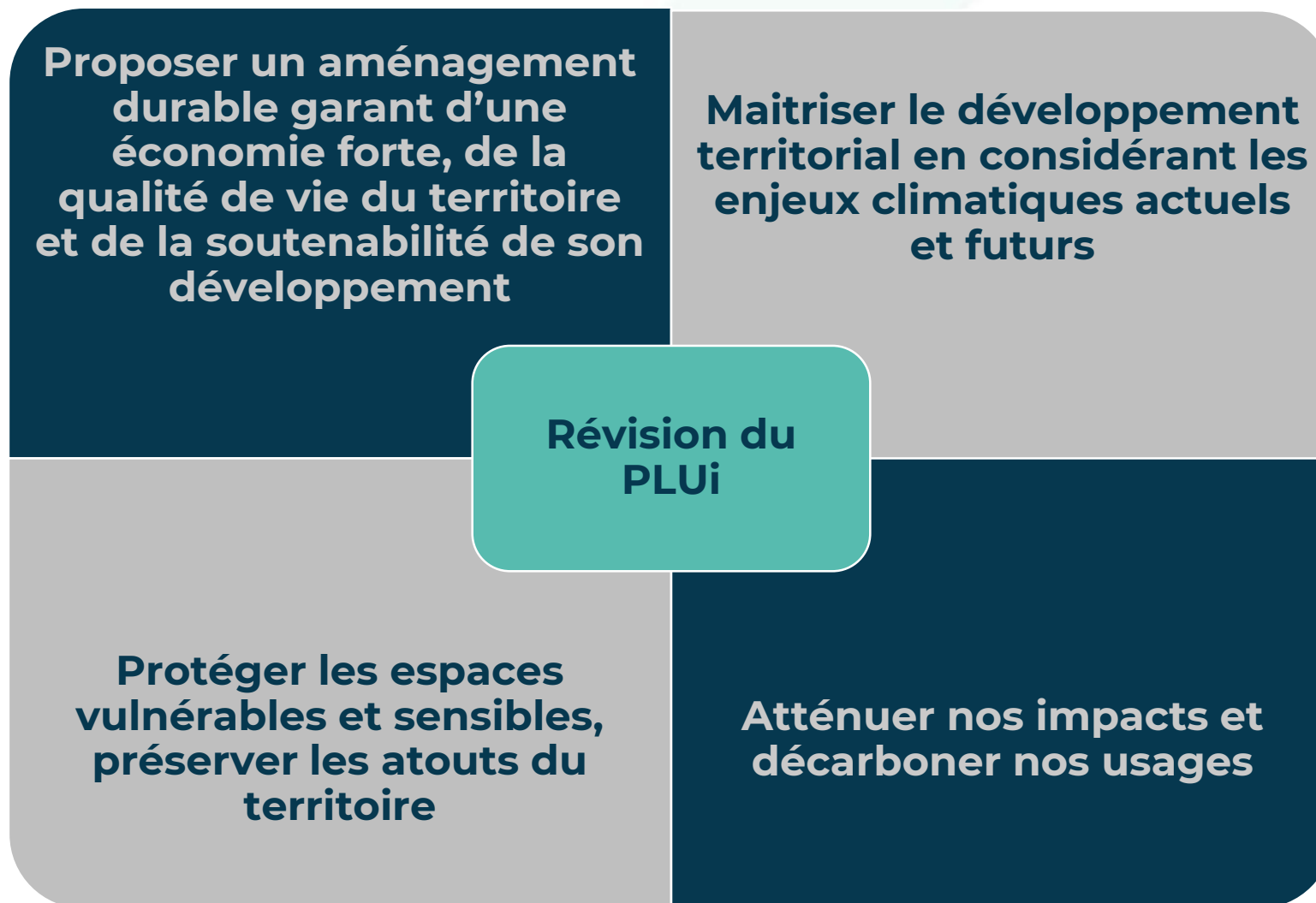
Une obligation de mise en compatibilité avec le SCOT 3 ans après son approbation

- Une approbation du SCoT en date du 10 février 2026: une mise en compatibilité du PLUi nécessaire au plus tard pour **10 février 2029**

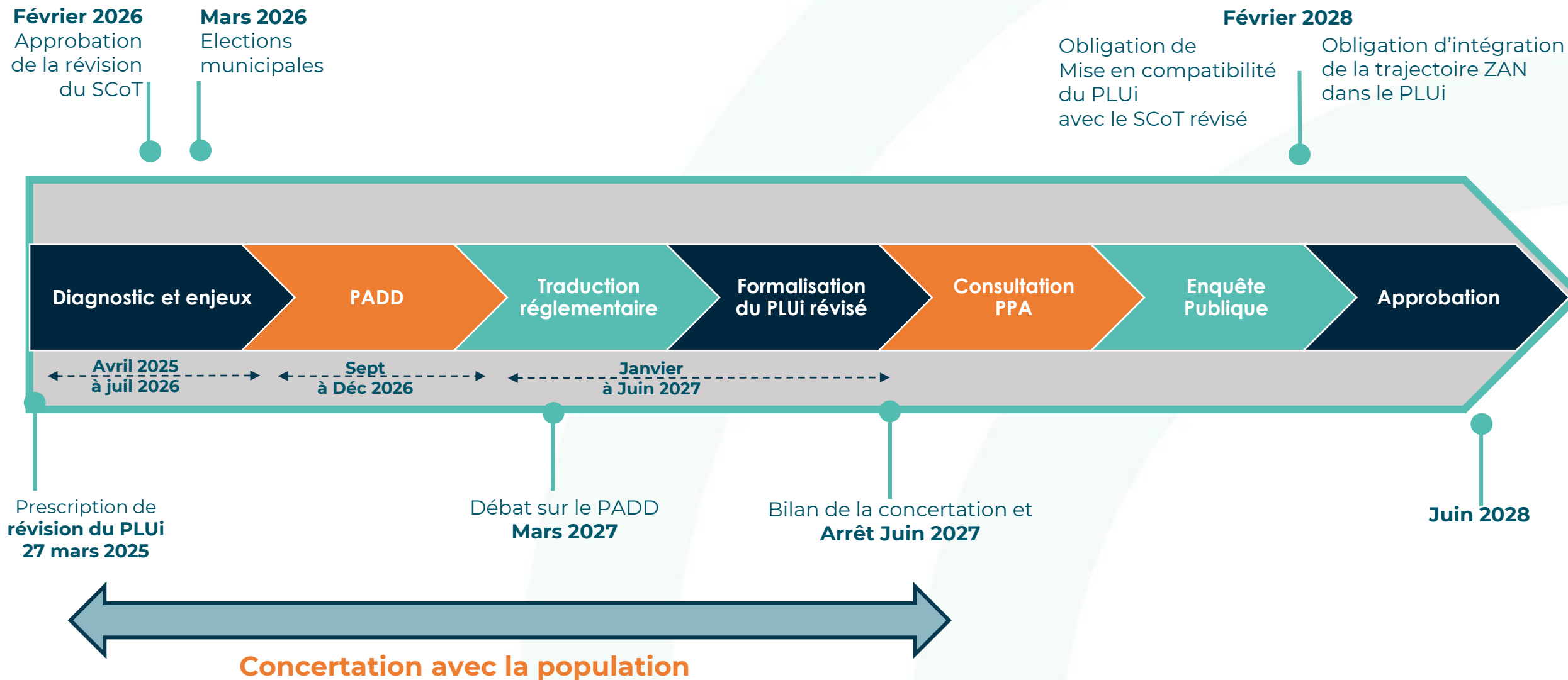
Une meilleure intégration de certaines thématiques comme l'énergie, les mobilités, l'adaptation aux risques et aux changements climatiques...

- La prise en compte du PCAET (Plan Climat Air Energie), du risque submersion marine, de la cartographie de l'érosion littorale en cours d'élaboration, l'intégration d'un volet Mobilités plus développé...

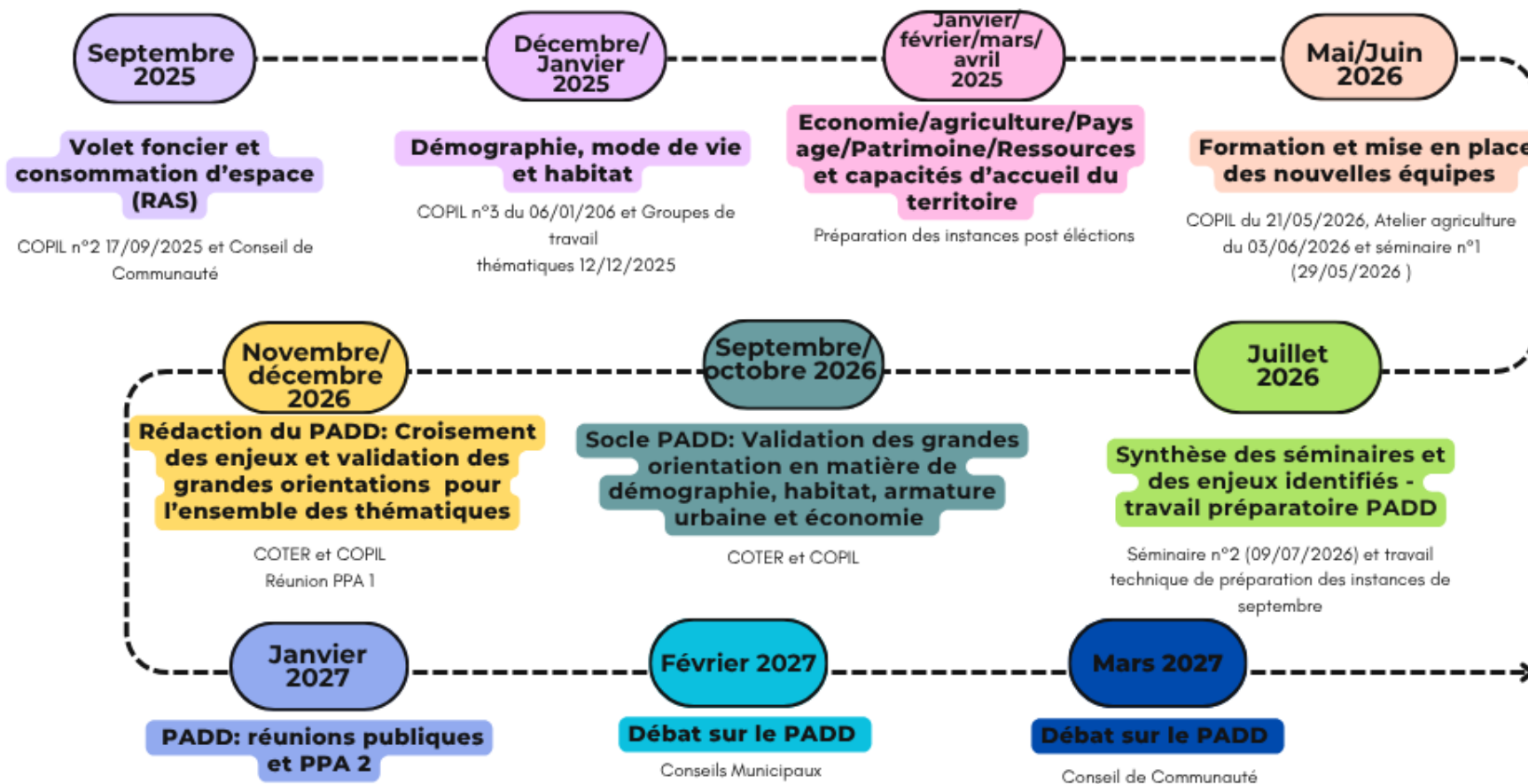
Les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision : une démarche articulée autour de 4 axes principaux



La mise en œuvre de la révision générale dans un contexte de calendrier contraint



Planification des premières étapes de la révision : du diagnostic territorial jusqu'au Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Une attention particulière à l'implication des habitants...
Les modalités de la concertation avec la population déclinées en 3 temps:



Pour s'informer:

**Mise à disposition
de divers supports
d'information et de
communication:
exposition, page
internet dédiée,
article presse,
dossier papier...**

Pour débattre:

**réunions
publiques,
ateliers, balades
urbaines...**

Pour s'exprimer:

**Faire part de ses
observations par voie
électronique, voie
postale ou
directement dans un
cahier de concertation**



Les modalités de la concertation avec la population

Objectifs de la concertation

La concertation a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernée par ce projet :

- de prendre connaissance du nouveau projet de PLUi et des évolutions qu'il est projeté d'apporter au document actuellement en vigueur,
- de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur le projet, et le cas échéant, de formuler ses observations ou propositions d'adaptations.



Dossier de concertation

Durant toute la durée de la concertation, ce dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par la révision générale du PLUi sera mis à la disposition du public sur le site internet, et, aux jours et heures habituelles d'ouverture, à l'hôtel de Communauté de Plabennec ainsi que dans les mairies des 13 communes membres du Pays des Abers.

Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement du projet.

Comment transmettre ses observations?

Chacun pourra faire part de ses observations soit par voie électronique via l'adresse mail dédiée à la concertation : concertation@pays-des-abers.fr soit par voie postale à Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays des Abers, « Révision du PLUi », 58, avenue de Waltenhofen 29860 Plabennec.

