



Plan local d'urbanisme **Commune de Plouhinec**

Projet d'aménagement et de développement durables

/ Révision générale du PLU prescrite en Conseil Municipal le 13/04/2017
/ Document débattu en Conseil Municipal le 05/10/2023 et le 04/07/2024
/ Document arrêté en Conseil Municipal le
/ Document approuvé en Conseil Municipal le

SOMMAIRE

Préambule	3
Axe 1 – Un nouvel élan en matière d’attractivité et de rayonnement	5
Affirmer Plouhinec comme Petite Ville de Demain	
Poursuivre un développement économique à partir des ressources du territoire pour attirer des actifs et des entreprises	
Développer le port de Poulgoazec comme pôle économique et maritime innovant	
Maintenir l’activité agricole	
Développer une stratégie touristique à moindre impact	
Axe 2 – Un développement urbain équilibré et axé sur la solidarité	15
Développer une offre de logements équilibrée et intergénérationnelle	
Rendre accessible à tous un cadre de vie de qualité	
Axe 3 – Un aménagement qui valorise la qualité urbaine et l’identité territoriale	20
Organiser un développement urbain optimisé pour des formes urbaines plus sobres en ressources	
Préserver la richesse du patrimoine paysager, urbain et architectural de la commune	
Engager la requalification des formes urbaines et architecturales en s’autorisant des expérimentations	
Axe 4 – Une stratégie innovante et exemplaire sur le plan environnemental	27
Développer la fonctionnalité de la Trame Verte, Bleue et Noire du territoire	
Améliorer les cycles de l’eau	
Organiser une gestion intégrée du littoral	

PRÉAMBULE

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce essentielle du dossier du PLU. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la collectivité pour son territoire. Il traduit une vision politique et sociale du territoire à horizon 2040 : le territoire que nous souhaitons pour « mieux vivre ensemble ».

Le PADD est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites au sein du zonage, du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cadre juridique :

Le PADD s'applique **sur l'ensemble du territoire communal** et détermine les conditions permettant d'**assurer, dans le respect des objectifs de développement durable** :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- 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, notamment les services aux familles, 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 ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.151-5 du CU, le **PADD** définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

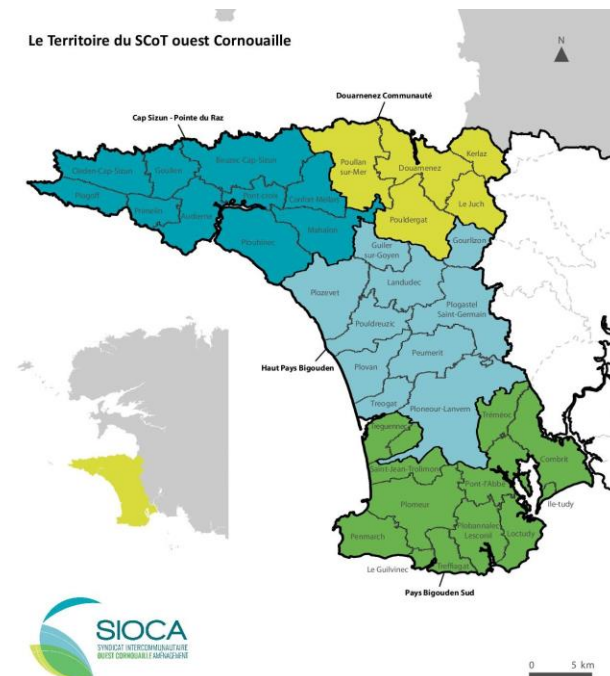
Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la

révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Le PLU de Plouhinec doit s'inscrire dans la poursuite des orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest Cornouaille qui constitue le document pivot de planification stratégique élaboré à une échelle plus large (il couvre 4 communautés de communes).



AXE 1 – UN NOUVEL ÉLAN EN MATIÈRE D'ATTRACTIVITÉ ET DE RAYONNEMENT

Première commune la plus peuplée du Cap-Sizun (3940 habitants en 2020, dernier recensement INSEE disponible), Plouhinec, avec sa voisine Audierne, est l'une des principales centralités de la partie Nord du territoire de l'Ouest Cornouaille. Plouhinec bénéficie d'un potentiel attractif indéniable : qualité du cadre de vie, offre d'équipements/commerces/services, tissu économique étoffé, attractivité du littoral, etc. Toutefois, elle fait face à certaines fragilités : une décroissance démographique (-0,5%/an entre 2014 et 2020), une offre de logements vieillissante et inadaptée (1 logement sur 2 a été construit avant les années 1970), une activité commerciale qui s'essouffle face à la concurrence du e-commerce, le départ des jeunes du territoire pour étudier, et travailler et se loger, le vieillissement de la population (1 habitant sur 2 a plus de 60 ans).

La commune souhaite infléchir ce phénomène en accueillant de nouveaux habitants, et en particulier une population jeune et active qui permettra de rééquilibrer la tendance démographique du territoire. du SCoT de l'Ouest Cornouaille, Plouhinec se fixe pour objectif d'atteindre une croissance annuelle moyenne de sa population à hauteur de +0,6%. Il s'agit alors d'accueillir 500 habitants supplémentaires en 20 ans (2020-2040). Afin de mettre en œuvre ce projet de territoire, Plouhinec s'appuie sur trois leviers d'intervention principaux, à savoir : la stratégie de revitalisation de son territoire engagée dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain, et la poursuite du développement économique qui permettra la création d'emplois et d'activités nécessaires à la revalorisation de l'attractivité de la commune, et plus largement du Cap-Sizun, ainsi que la constitution d'une offre de logements adaptés aux besoins, accessibles, permettant un réel parcours résidentiel.

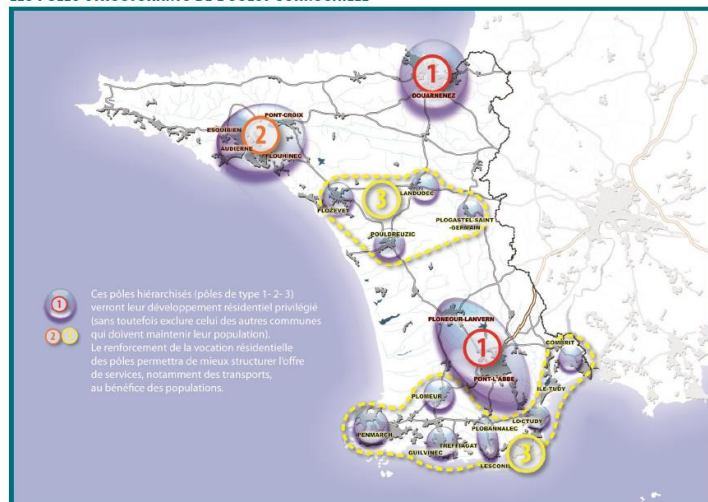
A. AFFIRMER PLOUHINEC COMME PETITE VILLE DE DEMAIN

1/ Régénérer l'attractivité de Plouhinec

Eléments de contexte :

Plouhinec fait partie du SCoT de l'Ouest Cornouaille, dont l'un des objectifs est de « développer une politique de croissance prenant appui sur une attractivité forte et dans une logique de généralisation à l'échelle du SCoT ». Dans l'armature urbaine, Plouhinec appartient au pôle de développement résidentiel de Type 2 du Cap-Sizun, constitué par les communes d'Audierne/Esquibien, Plouhinec et Pont-Croix. Il est fléché pour accueillir une part significative du développement résidentiel de la communauté de communes, car il offre des services structurants et accessibles (notamment en transports). Cet objectif s'inscrit également dans une optique de « structuration et d'affirmation du territoire facilitant les coopérations ».

LES PÔLES STRUCTURANTS DE L'OUEST CORNOUAILLE



► Affirmer les fonctions de pôle urbain majeur (pôle de développement résidentiel de type 2) de la commune dans l'armature territoriale du SCoT :

- Conforter un cadre résidentiel dynamique et attractif : offre en logements, appareil commercial et serviciel développé, offre en équipements d'intérêt communautaire, présence de transport en commun, etc.



- Conforter des espaces économiques structurants pour la communauté de communes du Cap-Sizun Pointe du Raz afin de pérenniser un tissu économique basé sur les spécificités du territoire (activités maritimes, commerces, agriculture, tourisme) ;
- Garantir la proximité et la complémentarité avec les communes voisines, dont la commune Audierne.

► L'objectif de Plouhinec est de renforcer la dynamique démographique du territoire, se traduisant par :



- Une évolution de la population de **+0,6%/an** ;
- L'accueil de **500 habitants supplémentaires** pour atteindre près de 4 500 habitants en 2040.

► Cette augmentation de la population doit s'accompagner d'une politique en faveur de la diversité sociale et générationnelle des ménages à accueillir, notamment en facilitant l'arrivée ou le maintien sur le territoire de jeunes ménages.

A. AFFIRMER PLOUHINEC COMME PETITE VILLE DE DEMAIN

1/ Régénérer l'attractivité de Plouhinec



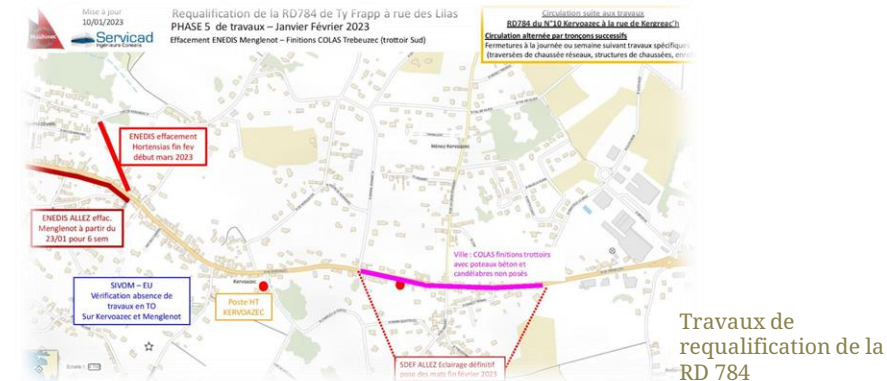
- ▶ Le vieillissement de la population est indéniable. La commune de Plouhinec doit et devra gérer l'accueil des personnes âgées, voire très âgées, donc dépendantes pour une part grandissante d'entre elles. **Intégrer le phénomène de vieillissement de la population et apporter des réponses à la dépendance** est une des orientations prioritaires.
- ▶ **Placer la notion de « bien vivre ensemble » au sein des politiques d'aménagement** en mettant en avant l'humain et la proximité.
 - Renforcer la qualité du lien social et encourager le partage pour une ville agréable à vivre.
 - Faire de la nature en ville un vecteur de qualité de vie.
 - Aménager l'espace public en diversifiant les usages pour tous, permettre l'interaction, favoriser la mixité sociétale, générationnelle.
- ▶ **Structurer l'aménagement du territoire en développant** de manière prioritaire le centre-bourg historique de Plouhinec et **en confortant** l'ensemble des espaces urbanisés, dont le secteur de Poulgoazec, faisant lien avec la commune d'Audierne.

A. AFFIRMER PLOUHINEC COMME PETITE VILLE DE DEMAIN

2/ Améliorer l'offre en mobilité du territoire et son accessibilité interne comme externe

► Améliorer la desserte du territoire depuis l'extérieur :

- Fluidifier le trafic le long de la RD784 en poursuivant sa requalification, en travaillant sur la création d'itinéraires alternatifs, et en sécurisant les traversées vélo et piéton.
- Améliorer l'offre en stationnement de la commune, notamment dans le centre-bourg historique, dans le secteur du port de Poulgoazec et le long de la route départementale 784.
- Conforter le lien avec les communes voisines ainsi que les territoires plus éloignés : Quimper, Douarnenez, Châteaulin, Brest, etc.



► Poursuivre la création d'une offre en mobilités alternatives à la voiture :

- Profiter de la réorganisation de l'offre en stationnement pour favoriser le développement du covoiturage.
- Valoriser les lignes de transport en commun régionales présentes à l'échelle de l'intercommunalité en améliorant la qualité des espaces publics et des liaisons douces autour des aires de rabattement des stations de transport en commun, notamment dans le centre-bourg historique de Plouhinec.
- Permettre le développement des mobilités cyclables : aménagement de liaisons cyclables sécurisées, création de parkings vélo (espaces et équipements publics, nouvelles opérations d'aménagement), etc.
- Redonner de la place au piéton dans l'espace public, notamment par le projet d'apaisement du centre-bourg historique : élargissement des trottoirs, amélioration de la qualité des espaces publics (végétalisation, entretien, sécurité), continuité d'itinéraires directs dans les centralités et autour des points générateurs de déplacements, accessibilité pour tous, ...
- S'appuyer sur la réorganisation des mobilités touristiques pour développer les mobilités quotidiennes.

► Assurer la cohérence entre le développement urbain et l'amélioration de l'offre de mobilités :

- Concentrer le développement urbain dans le centre-bourg historique de Plouhinec, à proximité des principaux commerces, services et équipements.
- Adapter l'offre de stationnement au développement urbain et économique.
- Aménager des liaisons douces vers les zones d'activités économiques.

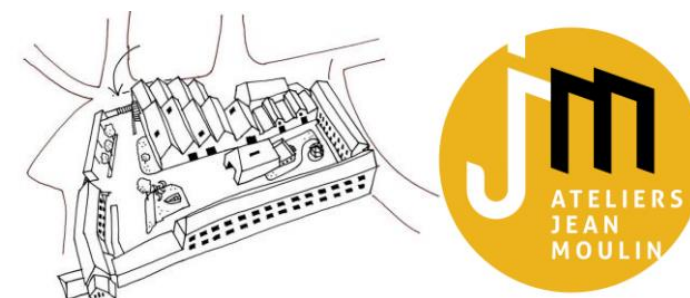
A. AFFIRMER PLOUHINEC COMME PETITE VILLE DE DEMAIN

3/ Poursuivre la valorisation de l'attractivité résidentielle de Plouhinec

- ▶ **Poursuivre l'amélioration de l'image et de la qualité de vie à Plouhinec, par un traitement qualitatif et paysager :**
 - Préserver et requalifier les espaces de transition entre zone urbaine et zone rurale, en s'appuyant sur la trame verte qu'offre les vallons et les zones humides.
 - Traiter de manière qualitative le centre-bourg historique de Plouhinec : revalorisation des fronts bâtis, apaisement de la circulation et requalification de l'espace public, végétalisation, etc.
 - S'appuyer sur la requalification du port de Poulgoazec pour valoriser son image : réaménagement de l'interface ville-port, valorisation paysagère des rives du Goyen et de la continuité avec Audierne, etc.
 - Diffuser les principes de requalification de la RD784 pour les aménagements routiers à venir.
- ▶ **Maintenir / développer un accès aux équipements publics pour tous :**
 - En confortant les équipements existants du territoire ;
 - En favorisant le **développement d'équipements publics** d'échelle communale et intercommunale ;
 - En accompagnant la population à tous les âges de la vie (maintenir une offre médicale et des services à la personne au plus près des habitants, commerces, services de proximité, habitat adapté).
- ▶ **Conforter Plouhinec comme territoire culturel, patrimonial et de loisirs sportifs.**
- ▶ **Poursuivre le réinvestissement des ateliers Jean Moulin.**



Le port de Poulgoazec-Audierne et les rives du Goyen –
©Territoire+



B. POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À PARTIR DES RESSOURCES DU TERRITOIRE POUR ATTIRER DES ACTIFS ET DES ENTREPRISES

1/ Diversifier et développer la ZAE de Ty Frapp

- Offrir une disponibilité foncière ajustée aux besoins des acteurs économiques.
- Promouvoir la fonctionnalité et la qualité des aménagements de la zone, et l'optimisation du foncier, en densification comme en extension.



2/ Densifier la ZAE de Lesvenez pour maintenir les entreprises en place

- Accompagner la requalification de la zone en optimisant son organisation spatiale et en intégrant les constructions au cadre paysager.



3/ Dynamiser le territoire communal en rationalisant les implantations du commerce

- **Organiser et favoriser une offre commerciale complémentaire à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité :**
 - Privilégier le développement résidentiel au plus près des commerces pour limiter les déplacements et dynamiser la vie locale.
 - Maintenir le dynamisme commerciale et touristique du Port de Poulgoazec, en complémentarité de la centralité d'Audierne.
 - Maintenir une offre commerciale diversifiée dans la zone de Ty-Frapp.
 - Préserver l'équilibre entre la zone commerciale de Ty Frapp et les commerces de proximité situés dans le centre-bourg historique ainsi que dans le secteur du port de Poulgoazec.
- Interdire le changement de destination des locaux commerciaux dans les secteurs stratégiques.
- Offrir des capacités de développement économique suffisantes et diversifiées en milieu urbain.

C. DÉVELOPPER LE PORT DE POULGOAZEC COMME PÔLE ÉCONOMIQUE ET MARITIME INNOVANT

1/ Développer l'économie maritime en s'appuyant sur la requalification du port de Poulgoazec

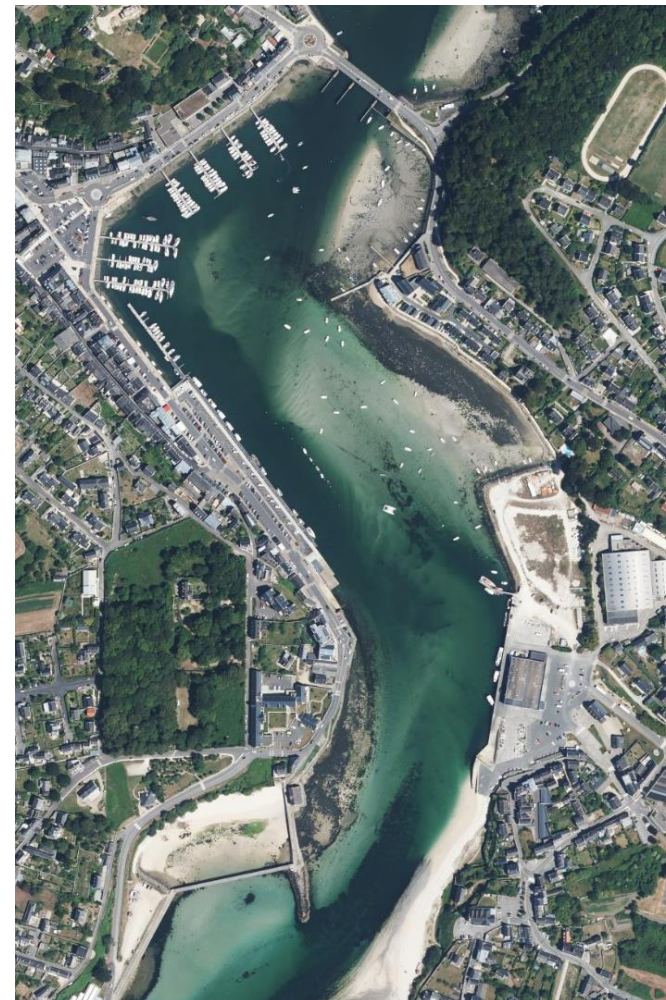
- ▶ **Conforter les espaces nécessaires à l'économie de la mer :**
 - Maintenir une filière marine diversifiée et à potentiel (pêche, aquaculture, culture marine, ...)
 - Adapter l'espace portuaire de Poulgoazec et les infrastructures nautiques au développement des activités maritimes.
- ▶ **Diversifier les activités professionnelles accueillies sur le port, participant à son attractivité.**
- ▶ **Identifier les espaces de productions maritimes actuels et futurs et les préserver.**
- ▶ **Inscrire ces orientations dans un cadre environnemental exemplaire.**

2/ Poursuivre le réinvestissement des Ateliers Jean Moulin

- ▶ Permettre le réinvestissement des Ateliers Jean Moulin comme un espace d'innovations économiques.
- ▶ Requalifier les Ateliers Jean Moulin : requalification énergétique, réhabilitation, élévations.
- ▶ Poursuivre la requalification de l'ancien gymnase du lycée Jean Moulin en espace d'activités retro-portuaires.

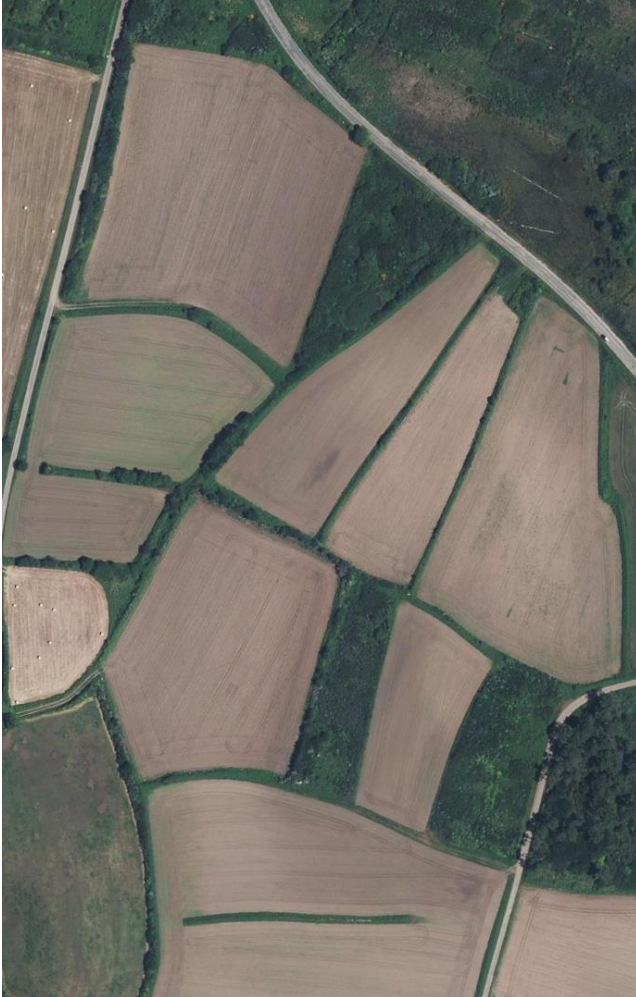
3/ Réaménager l'interface ville-port

- ▶ Requalifier l'interface ville-port comme un aménagement d'ensemble prenant en compte les destinations économiques, portuaires, commerciales, résidentielles et touristiques.
- ▶ Aménager des espaces publics de qualité, mettant en valeur les activités d'une part, et les paysages et patrimoines maritimes d'autre part.



Le port de Poulgoazec et le port d'Audierne– ©Géoportail

D. MAINTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE



Les espaces agricoles – ©Géoportail

- ▶ Préserver et assurer la pérennité de l'outil agricole (terres, bâtiments d'exploitation, logements de fonction...).
- ▶ Permettre la diversification des activités agricoles et accompagner l'évolution des systèmes d'exploitation agricole.
- ▶ Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial à condition de ne pas générer de nuisances pour les exploitations en activité.
- ▶ Réfléchir au devenir des friches agricoles.
- ▶ Tenir compte des distances à respecter entre les exploitations agricoles classées Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et l'extension des habitations existantes et l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.
- ▶ Préserver l'exploitation des ressources du sous-sol en permettant le maintien de l'activité agricole et de la carrière de Kervana.

E. DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE TOURISTIQUE À MOINDRE IMPACT

1/ Développer le tourisme lié au patrimoine tant naturel que bâti

- ▶ Préserver la qualité paysagère du littoral et de la vallée du Goyen.
- ▶ Préserver et développer des sentiers de randonnée pédestre, cyclable et équestre sans remettre en cause les équilibres écologiques des sites.
- ▶ Préserver les éléments de petit patrimoine religieux et rural : lavoirs, chapelles, croix et calvaires, anciennes fermes, fours à goémons, murets de pierres sèches, amers, ...

2/ Conforter la capacité d'accueil touristique

- ▶ En maintenant, confortant et améliorant les équipements existants (campings, résidences de tourisme, hôtels, ...), tout en cherchant à étendre la saison touristique.
- ▶ En développant l'offre en matière de restauration, d'activités culturelles, d'animations et d'activités de plein-air.

3/ Développer le tourisme lié au nautisme

- ▶ Soutenir les activités et les événements liés au nautisme.
- ▶ Valoriser le patrimoine maritime.
- ▶ Valoriser le port traditionnel de Porz Poulhan.
- ▶ Faire de Poulgoazec un port d'escale :
 - Adapter sa capacité de mouillage ;
 - Développer les services aux plaisanciers sur le port : capitainerie, hôtellerie/restauration, commerces, etc.

4/ Développer l'éco-tourisme

- 
- ▶ Poursuivre l'organisation d'une offre de mobilités touristiques durables vers les principaux sites touristiques et le littoral.
 - ▶ Requalifier et renaturer le front de mer pour inciter à un tourisme plus durable et respectueux des milieux.
 - ▶ Développer l'éco-tourisme et une stratégie touristique à moindre impact, qui ne remettra pas en cause les équilibres écologiques et en adéquation avec la sensibilité de la faune et de la flore.



Le Littoral – ©Territoire+

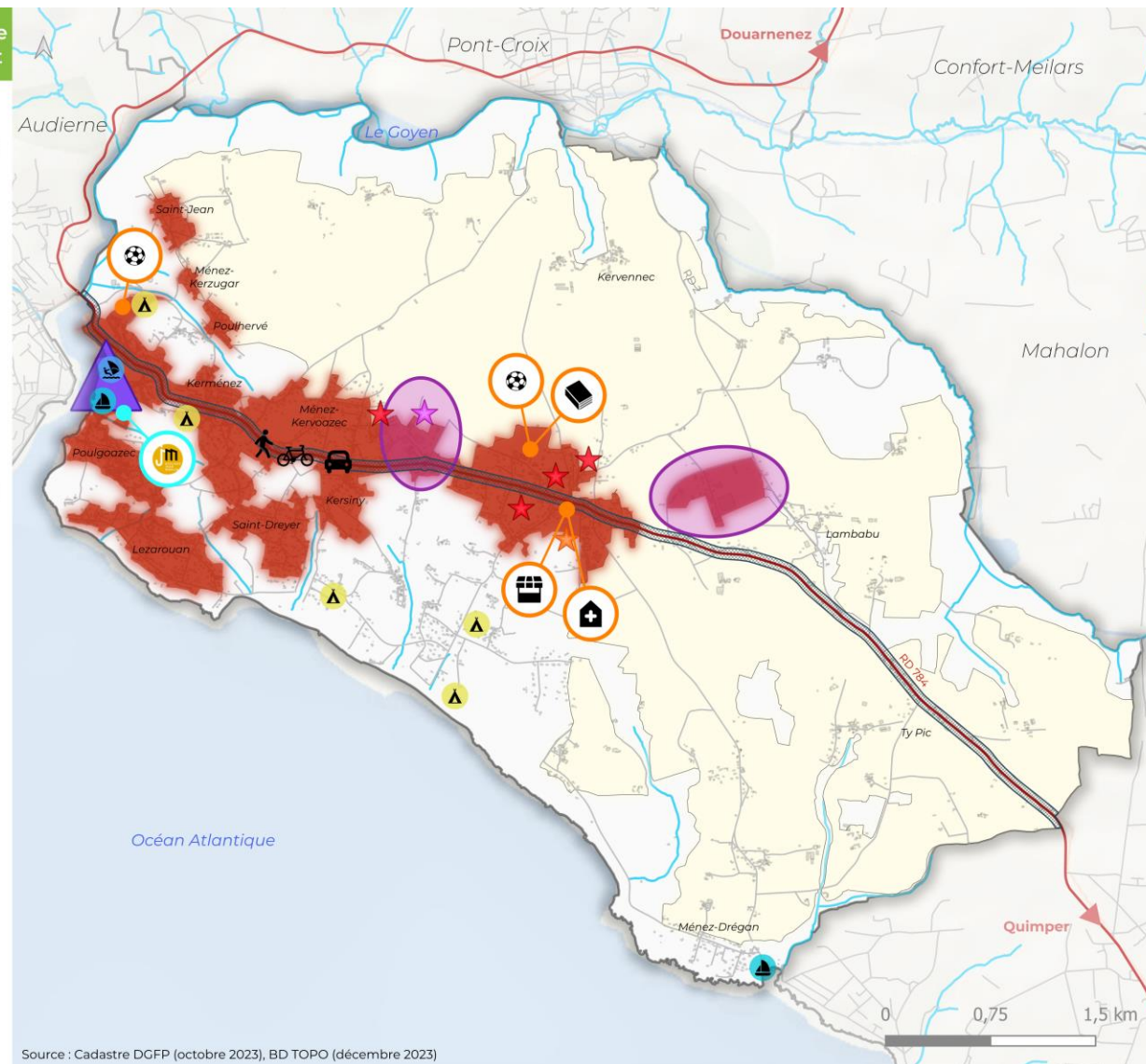
CARTOGRAPHIE SCHÉMATIQUE À TITRE D'ILLUSTRATION

AXE 1 - Un nouvel élan en matière d'attractivité et de rayonnement

Structurer l'aménagement du territoire
En densifiant les espaces urbanisés

En ciblant les zones de développement à venir

- ★ A vocation d'habitat
- ★ A vocation d'économie
- ★ A vocation d'équipement public
- Améliorer la desserte du territoire
- Requalification de la RD 784
- Maintenir et développer un accès aux équipements publics pour tous
- Poursuivre le réinvestissement des ateliers Jean Moulin - Atelier
- Poursuivre le développement économique
- Développer le port de Poulgoazec comme pôle économique et maritime innovant
- Maintenir l'activité agricole
- Développer une stratégie touristique à moindre impact
- Camping
- Port
- Activités nautiques
- Bâti
- RD 784
- Axe routier secondaire



AXE 2 – UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ ET AXÉ SUR LA SOLIDARITÉ

Plouhinec, comme de nombreuses communes littorales de l'Ouest Cornouaille, rencontre une problématique d'accessibilité au logement pour sa population résidente à l'année. Son offre d'habitat est monotypée (95% de maisons individuelles et 60% de résidences principales de 5 pièces et plus) et son parc immobilier est vieillissant. L'attractivité du littoral est propice aux résidences secondaires (+0.7%/an entre 2009 et 2020) ce qui contribue à augmenter la pression immobilière. Enfin, le desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par ménage) et le vieillissement de la population appellent également à une intervention sur l'offre d'habitat de la commune.

Pour loger sa population et attirer de nouveaux habitants résidents à l'année, Plouhinec souhaite poursuivre et renforcer la production de logements adaptés aux besoins sur son territoire. A travers son PLU, la commune met en place une politique de maîtrise foncière lui permettant de définir les typologies de logements attendues, de maîtriser le coût des opérations, et d'assurer une offre de logements accessible, solidaire, sobre en énergie et de qualité. Au-delà de l'habitat, c'est la qualité de vie du territoire que Plouhinec souhaite rendre accessible en valorisant la proximité avec des espaces naturels et des paysages remarquables et en limitant les pollutions et les nuisances.

A. DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ÉQUILBRÉE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE

1/ Répondre aux objectifs démographiques par la production d'une offre de logements suffisante



- ▶ **Assurer une production suffisante de logements pour répondre à l'ambition démographique** portée par Plouhinec :
 - Produire environ **450 logements** à horizon 2040 (2024-2040).
- ▶ **Adapter l'offre en logements de la commune pour rééquilibrer sa tendance démographique et répondre aux besoins d'une population résidente à l'année :**
 - Produire une offre de logements adaptée à l'accueil de jeunes, d'actifs, de ménages avec enfants ;
 - Produire une offre de logements adaptée en réponse aux besoins d'une population vieillissante ;
 - Prendre en compte et anticiper la forte demande en résidences secondaires sur le territoire, et la part très faible des logements vacants mobilisables.
- ▶ **Développer l'habitat en lien avec les autres politiques de développement.**

2/ Produire une offre de logements adaptée aux différents besoins



- ▶ **Proposer une variété de typologies de l'habitat** tout en privilégiant les genres propices à l'accueil de familles.
- ▶ **Favoriser les dispositifs de construction en faveur de l'investissement pour du locatif à l'année ou des primo-accédants.**
- ▶ **Développer une offre de logements adaptées aux personnes seules.**
- ▶ **Produire une offre de logements et d'hébergement adaptée en réponse aux besoins d'une population vieillissante :**
 - Conforter les structures d'accueil des personnes âgées ;
 - Concentrer une partie de la production neuve pour la création d'une offre de logements adaptée aux personnes âgées, en prévention de la perte d'autonomie (logements de petite taille, en rez-de-chaussée, habitat partagé seniors, ...).

B. RENDRE ACCESSIBLE À TOUS UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

1/ Développer une offre de logements accessible, équilibrée et solidaire

- **Maîtriser la pression foncière et immobilière du territoire en produisant une offre de logements adaptée aux besoins d'une population résidente à l'année :**
 - Développer une offre de logements à prix abordable.
 - Promouvoir la mixité sociale et inter générationnelle dans les nouvelles opérations.
- **Développer une offre de logements complète et équilibrée permettant un réel parcours résidentiel sur le territoire.**

2/ Développer une offre d'habitat de qualité

- **Promouvoir des opérations de qualité :** viser des opérations de qualité pour assurer et garantir un cadre de vie et engager des démarches durables dans les opérations d'habitat.
- **Accompagner la réhabilitation de constructions existantes,** notamment afin de lutter contre les passoires énergétiques.



>> Assurer le parcours résidentiel sur la commune de Plouhinec

B. RENDRE ACCESSIBLE À TOUS UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

3/ Valoriser les grands paysages, marqueurs de la qualité du cadre de vie

- ▶ Préserver et valoriser l'ensemble des paysages du Cap-Sizun : la vallée du Goyen, le front littoral, les paysages ruraux, etc.
- ▶ Maîtriser l'étalement urbain et limiter les impacts de l'urbanisation sur les franges ville/nature.
- ▶ Préserver le cadre paysager des abords des principaux axes routiers, dont la RD784.
- ▶ Maintenir les liens visuels avec la mer.
- ▶ Valoriser la vallée du Goyen et préserver les continuités visuelles.
- ▶ Préserver les éléments rythmant les paysages du Cap : murets de pierres sèches, haies bocagères basses, talus bretons, ...



Le littoral – ©Géoportail

B. RENDRE ACCESSIBLE À TOUS UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ



Le Goyen et ses abords – ©Géoportail

4/ Sécuriser le territoire face aux risques et aux nuisances

- ▶ Intégrer les risques de submersions et d'érosion du littoral dans les choix d'aménagement.
- ▶ Prendre en compte les risques de mouvements de terrains sur le front littoral.
- ▶ Limiter les nuisances sonores et les émissions de gaz à effet de serre liées au réseau routier.
- ▶ Conserver la qualité de l'air.
- ▶ Intégrer les dispositions du Code de l'Environnement concernant les sites et sols potentiellement pollués.
- ▶ Réduire et gérer durablement les déchets.



AXE 3 – UN AMÉNAGEMENT QUI VALORISE LA QUALITÉ URBAINE ET L'IDENTITÉ TERRITORIALE

Les impacts de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols sur l'environnement sont nombreux : fragmentation des milieux naturels et érosion de la biodiversité, imperméabilisation des sols et dérèglement des cycles de l'eau, accroissement des distances de déplacement et émissions de gaz à effet de serre, etc. On retrouve ces constats sur le territoire de Plouhinec qui a vu sa trame urbaine se démultiplier depuis les années 1970, entraînant la destruction de plusieurs milieux bocagers et humides, la transformation des paysages littoraux et ruraux du territoire, ou la dévalorisation du patrimoine architectural. De plus, le développement urbain, notamment autour de la RD784, pose aujourd'hui de nombreux problèmes fonctionnels : gestion des eaux pluviales, fluidité et sécurité des déplacements, accessibilité des centralités.

Pour répondre à ces problématiques, et par l'intermédiaire de son Plan Local d'Urbanisme, Plouhinec met en place un nouveau projet urbain. Celui-ci réorganise son développement urbain autour des espaces d'ores et déjà urbanisés selon des formes urbaines denses et intégrées à l'environnement, met en place de nouveaux outils et règles permettant la préservation de son patrimoine paysager et architectural, et promeut la requalification des formes urbaines selon des modes constructifs plus sobres en ressources. Par ailleurs, ces orientations conduisent Plouhinec à fixer des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

A. ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN OPTIMISÉ POUR DES FORMES URBAINES PLUS SOBRES EN RESSOURCES

Éléments de contexte :

Les orientations du PADD s'établissent au regard des grands objectifs du territoire pour son futur et témoignent de la volonté de définir les ambitions pour une nouvelle dynamique. Ambitions qui doivent coexister en harmonie avec son environnement en limitant l'étalement urbain et en affirmant les vocations naturelles et agricoles des espaces non bâtis.

Ces objectifs chiffrés et spatialisés engagent la commune vers la maîtrise de son développement urbain.

Entre 2014 et 2024, l'urbanisation a consommé près de 16 hectares de terres agricoles et naturelles, soit environ 1,6 hectare par an.

Enjeu :

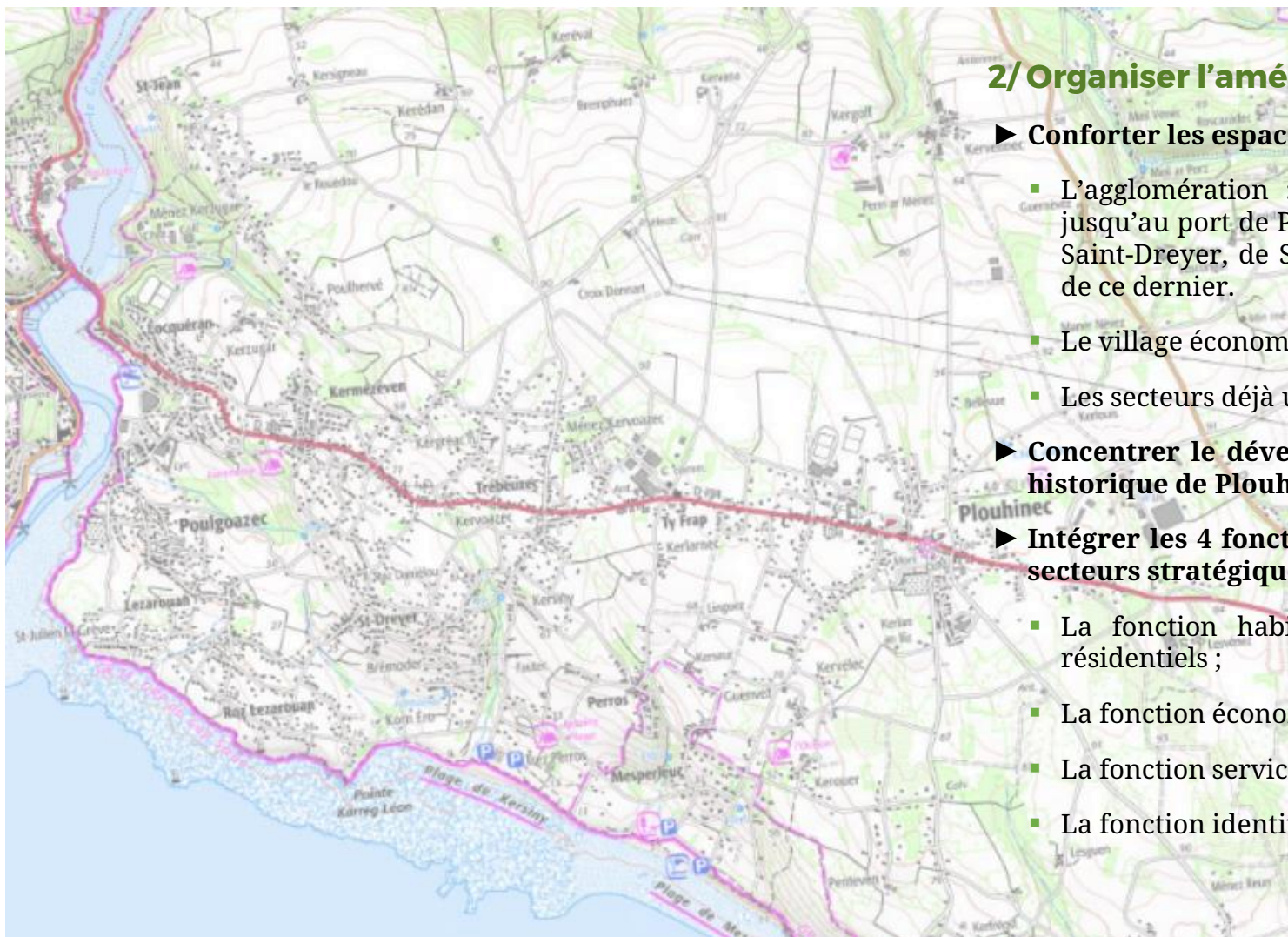
La lutte contre l'étalement urbain et l'habitat diffus (perte de terres agricoles due à l'artificialisation des sols, développement de l'urbanisation diffuse et linéaire le long des voies, des secteurs présentant des aménagements d'une qualité médiocre,...).

1/ Poursuivre la politique foncière communale

- **Modérer significativement la consommation d'espace** au regard de la pratique observée ces 10 dernières années. L'objectif de Plouhinec est de permettre une **modération** du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'a minima **50 %** au regard de la consommation foncière des 10 dernières années, toutes destinations confondues (habitat, économie, équipements).
- **Optimiser les capacités foncières et intégrer des objectifs de densification.** La densité est au cœur des enjeux urbains contemporains. L'étalement urbain produit des effets néfastes en matière économique, sociale et environnementale. La réflexion menée sur la densification permet d'économiser l'espace et de maximiser les réseaux d'infrastructures et les équipements. Aussi, une densité moyenne minimale de **25 logements / hectare** a été retenue tant pour les opérations en extension de l'urbanisation que pour les opérations de renouvellement urbain.
- Favoriser le renouvellement urbain que ce soit pour la production de logements ou le développement économique en incluant :
 - La reconquête d'espaces libres au sein du tissu urbain ;
 - La reconstruction sur l'existant et le recyclage des ressources bâties et foncières.

Concernant la production de logements, l'objectif de **renouvellement urbain** s'élève à **50%**.

A. ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN OPTIMISÉ POUR DES FORMES URBAINES PLUS SOBRES EN RESSOURCES



2/ Organiser l'aménagement du territoire

► Conforter les espaces urbanisés, à savoir :

- L'agglomération : partant du centre-bourg historique de Plouhinec et allant jusqu'au port de Poulgoazec, en intégrant les secteurs de Ty-Frapp, de Kersiny, de Saint-Dreuer, de Saint-Julien et de Lezarouan ainsi que la partie située à l'Ouest de ce dernier.
- Le village économique : Lesvenez.
- Les secteurs déjà urbanisés : Saint-Jean, Menez Kerzugar et Poulherve.

► Concentrer le développement urbain prioritairement autour du centre-bourg historique de Plouhinec.

► Intégrer les 4 fonctions d'une centralité dans la stratégie de revitalisation des secteurs stratégiques :

- La fonction habitat : proposer un habitat adapté aux nouveaux parcours résidentiels ;
- La fonction économique : conserver une fonction d'emploi et de lieu d'échanges ;
- La fonction service : répondre aux besoins non marchands des habitants ;
- La fonction identité : créer un attachement, un point de repère.

B. PRÉSERVER LA RICHESSE DU PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET ARCHITECTURAL DE LA COMMUNE

1/ Intégrer des constructions respectueuses du cadre paysager et patrimonial

- ▶ **Garantir le respect des formes urbaines et architecturales traditionnelles, pour les nouvelles opérations comme pour les projets de densification, de réhabilitation ou d'extension :**
 - Préserver les formes urbaines traditionnelles tout en permettant l'innovation architecturale ;
- ▶ **Adapter la forme, la volumétrie et l'implantation des constructions aux différents contextes urbains et paysagers**, afin de conforter les différentes morphologies urbaines, marqueurs de l'identité de la commune.
- ▶ **Garantir un traitement paysager qualitatif des abords des constructions, notamment en :**
 - Limitant les surfaces minérales au profit de surfaces végétalisées.
 - Veillant au traitement qualitatif des clôtures ;
 - Portant une attention particulière au traitement des abords de la RD784.
- ▶ **Reconnaître, préserver et mettre en valeur les « motifs paysagers »** : les linéaires bocagers, les talus, les murets en pierre, les chemins ruraux, les venelles, etc.



B. PRÉSERVER LA RICHESSE DU PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET ARCHITECTURAL DE LA COMMUNE

2/ Mettre en valeur et entretenir le patrimoine bâti et maritime

- ▶ **Préserver et valoriser les Monuments Historiques ainsi que les caractéristiques urbaines et architecturales de leurs abords :**
 - Le centre-bourg de Plouhinec, ses maisons traditionnelles et son caractère rural ainsi que ses percées visuelles sur la mer ;
 - La nécropole mégalithique sur la route de la Corniche Menez Dregan.
- ▶ **Engager un projet de préservation et de valorisation du patrimoine maritime de Plouhinec :**
 - Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine maritime : les amers, l'abri du canot de sauvetage (à Pors Poulhan), la cale de caérnage, les vues sur la mer et sur les ports, etc ;
 - Préserver et valoriser les caractéristiques architecturales du port de Poulgoazec et de son ancien village de pêcheurs ;
 - Préserver et valoriser les caractéristiques architecturales du port de Porz Poulhan.
- ▶ **Préserver les éléments de petit patrimoine religieux et rural :** lavoirs, chapelles, croix et calvaires, anciennes fermes, fours à goémons, murets de pierres sèches, amers, ...



C. ENGAGER LA REQUALIFICATION DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN S'AUTORISANT DES EXPÉRIMENTATIONS

1/ Promouvoir l'architecture bioclimatique

► Développer les projets d'architecture bioclimatiques dans les opérations de constructions neuves :

- Encourager l'orientation et l'implantation des constructions de manière à favoriser les confort d'été et d'hiver.
- Rechercher la qualité architecturale et la performance énergétique dans la conception des constructions : volumétries, implantation, choix des matériaux.
- Maintenir une part d'espaces végétalisés et/ou arboré et/ou en faveur de la biodiversité et de la gestion et de l'infiltration des eaux à la parcelle dans chaque projet.

► Promouvoir les principes de l'architecture bioclimatique auprès des projets de réhabilitation, de rénovation ou d'extension des constructions existantes : isolations par l'extérieur, véranda et/ou pergola, etc.

2/ Encadrer les projets de densification

- Permettre la densification horizontale et/ou verticale.
- Encourager des projets de densification réfléchis et intégrés à leur environnement.

3/ Permettre l'innovation dans la diversification des formes d'habitat

- Encourager l'innovation dans la conception de formes urbaines plus denses et/ou bioclimatiques.
- Développer des logements répondant aux besoins des personnes âgées.

C. ENGAGER LA REQUALIFICATION DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES EN S'AUTORISANT DES EXPÉRIMENTATIONS



4/ Requalifier les espaces publics

- Prioriser la requalification des espaces publics autour des secteurs stratégiques et favoriser leur accessibilité, leur confort et la sécurité pour tous : seniors, personnes à mobilité réduite, enfants.
- Traiter qualitativement les aménagements, notamment paysagers, des entrées de ville.
- Organiser un maillage de liaisons douces en fonction de la hiérarchisation des voies.
- Profiter de la restructuration du réseau pour végétaliser les espaces publics.
- Prendre en compte les cycles de l'eau dans l'aménagement.
- Prendre en compte les fonctionnalités des sols à travers la trame brune, qui permet de garantir la conservation de leur intégrité physique, chimique et biologique (cycle de l'eau, absorption du CO2, biodiversité).



Exemple de places de stationnement perméables aux eaux pluviales – ©Territoire+



Exemple de liaison douce paysagère – ©Territoire+

5/ Développer l'autonomie énergétique de la commune



- Tendre vers l'autoconsommation des bâtiments publics.
- Prioriser la production d'énergie renouvelable par les bâtiments d'activités bénéficiant d'importantes surfaces de toitures ou produisant des déchets pouvant être valorisés.
- Mettre en place des objectifs de performance énergétique dans les nouvelles opérations d'aménagements.
- Encourager la requalification des constructions.
- Diversifier les sources de production d'énergie renouvelable et développer des réseaux d'énergies.
- Encourager le développement des démarches de construction à faible empreinte environnementale (toiture végétalisée, énergie solaire, ...).

AXE 4 – UNE STRATÉGIE INNOVANTE ET EXEMPLAIRE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL

Si Plouhinec se distingue par un patrimoine naturel remarquable, le territoire accueille également une nature caractérisée par une imbrication entre un vaste maillage bocager, une ressource en eau très présente dans les paysages, et des milieux littoraux qui subissent parfois leur attractivité. Ces milieux constituent les paysages et le cadre de vie de Plouhinec, mais également des ressources pour ses activités et sa vitalité : agriculture, conchyliculture, activités maritimes, tourisme, etc. Aujourd'hui, les capacités d'accueil résidentielles, économiques et touristiques du territoire sont respectées : la ressource en eau est gérée de manière durable, le territoire est faiblement exposé aux risques et son urbanisation ne menace pas d'espaces sensibles pour la biodiversité. Cependant, le changement climatique menace de bouleverser cet équilibre.

Plouhinec s'appuie sur son Plan Local d'Urbanisme pour mettre en œuvre une stratégie de performance environnementale. Cette dernière prévoit de protéger la Trame Verte, Bleue et Noire du territoire, de l'employer comme un socle environnemental, et de développer des projets de requalification et de valorisation de la biodiversité. La commune prévoit également de gérer durablement la ressource en eau en inscrivant dans son PLU des orientations qui concourront à une bonne gestion de la ressource et à une préservation de sa qualité. Enfin, sensible au devenir des espaces littoraux et maritimes, Plouhinec s'engage à garantir l'équilibre entre les vocations naturelles, économiques, touristiques et résidentielles de ces espaces.

A. DÉVELOPPER LA FONCTIONNALITÉ DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE DU TERRITOIRE

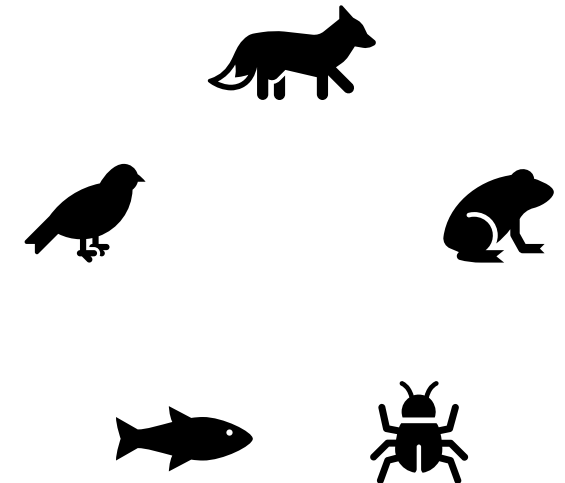
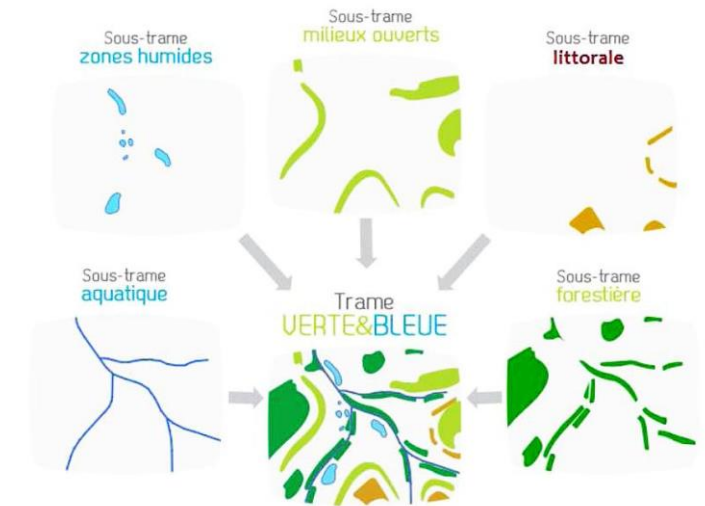
1/ Protéger les réservoirs de biodiversité

► Protéger les réservoirs de biodiversité de toute construction nouvelle :

- Les milieux naturels « remarquables » : les espaces Natura 2000, les espaces naturels sensibles, les sites classés/inscrits, etc.
- Les autres milieux naturels :
 - Les zones humides qui sont des refuges pour la biodiversité, qui ont une vocation épuratrice par leur action de filtrage, et jouent le rôle de tampon pour diminuer la vitesse de propagation de l'eau vers l'aval.
 - Les boisements principaux : boisements des rives du Goyen, bois de Locquéran, boisement de Tréouzien, petits boisements de la zone rurale...
 - Les landes et notamment les landes littorales.
 - Les milieux aquatiques et les cours d'eau.
 - Les milieux marins et littoraux.

► Maintenir des coupures d'urbanisation afin de veiller à ce que l'urbanisation, à terme, n'encercle pas les réservoirs de biodiversité.

► Favoriser des transitions douces entre l'urbanisation et les réservoirs de biodiversité proches : maintien d'espaces naturels ou agricoles, gestion des plantations, densité progressive accompagnée de corridors écologiques, ...



A. DÉVELOPPER LA FONCTIONNALITÉ DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE DU TERRITOIRE

2/ Développer la fonctionnalité écologique en travaillant sur les continuités écologiques

► Améliorer la connectivité entre les milieux en s'appuyant sur la protection et la gestion des boisements et du bocage :

- Protéger les espaces forestiers et permettre une bonne gestion de ces espaces ;
- Préserver la qualité des lisières forestières en ménageant des espaces tampons ;
- Maintenir des continuités naturelles en privilégiant la conservation de haies connectées entre elles, et en conservant les talus plantés au titre de leur caractère historique et de leur rôle dans la gestion hydraulique des sols ;
- Encourager une gestion équilibrée de ces espaces partagés par la sylviculture, les activités culturelles ou de loisirs ;
- Rechercher l'utilisation d'essences adaptées à la qualité des sols et à leur nature hygromorphe ainsi que, le cas échéant, aux objectifs de valorisation paysagère des sites.

► Préserver la fonctionnalité des milieux aquatiques et notamment des cours d'eau :

- Protéger les cours d'eau et permettre la préservation et le développement des ripisylves en mettant en place une marge de recul autour de ces derniers ;
- Interdire le busage des cours d'eau par les nouvelles opérations d'aménagement et réfléchir à la restauration des anciens cours d'eau busés ;
- Prendre en compte la connectivité entre les milieux aquatiques et les milieux humides.

► Protéger et gérer durablement les zones humides :

- Protéger toutes les zones humides ;
- Permettre la valorisation de ces milieux naturels par la mise en place d'aménagements légers ne risquant pas de dégrader leur fonctionnalité écologique.



Exemple d'aménagement léger –
©Territoire+

A. DÉVELOPPER LA FONCTIONNALITÉ DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE DU TERRITOIRE

3/ Maintenir des espaces de perméabilité écologique entre urbain et nature

► Développer la « nature en ville » :

- Préserver et aménager des espaces naturels constituant des réservoirs écologiques à l'intérieur de la trame urbaine : **identifier des espaces de perméabilité environnementale à l'intérieur de la trame urbaine.**
- Protéger les éléments favorisant le maintien de la nature en ville et la continuité écologique des milieux naturels urbains : murets, alignements d'arbres, espaces végétalisés, haies, etc.

► Préserver la trame noire.

► Préserver les continuités écologiques dans les espaces agricoles et naturels en prenant en compte les activités et les habitations existantes :

- Encadrer le bâti nécessaire aux activités agricoles et forestières ;
- Permettre un développement limité des constructions à usage d'habitation ;
- Veiller à ne pas rompre les corridors écologiques identifiés.

► Lutter contre les espèces invasives.

A. DÉVELOPPER LA FONCTIONNALITÉ DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE DU TERRITOIRE

4/ Animer la Trame Verte et Bleue comme outil favorisant la qualité du cadre de vie

- ▶ Valoriser la proximité entre espaces urbains et naturels afin de favoriser le bien être des habitants, en s'appuyant sur la Trame Verte et Bleue.
- ▶ Mettre en réseaux des sentiers pédagogiques, de loisirs ou de parcours de santé autour et à l'intérieur de la Trame Verte et Bleue.
- ▶ Valoriser la Trame Verte et Bleue en développant son accessibilité pour le public, sous la forme d'aménagements respectueux du caractère et des fonctions naturelles des sites dans lesquels ils s'implantent.
- ▶ Valoriser le rôle multifonctionnel du bocage, des boisements, des zones humides ou encore des espaces agricoles et naturels dans la résilience du territoire face aux risques et aux effets du changement climatique : séquestration du carbone atmosphérique, lutte contre l'érosion des sols et le ruissellement des eaux pluviales, etc.

5/ Encadrer les projets de renaturation et de restauration de ses fonctionnalités écologiques

- ▶ Engager Plouhinec dans une stratégie de restauration de ses continuités et de ses fonctionnalités écologiques :
 - En reclassant des surfaces constructibles en zone agricole ou naturelle.
 - En réfléchissant à des projets de restauration de la fonctionnalité de ces milieux.
 - En restaurant la fragmentation de la Trame Verte et Bleue.

B. AMÉLIORER LE CYCLE DE L'EAU

1/ Assurer la sécurité des approvisionnements en eau

- ▶ Assurer la protection de l'aire d'alimentation de captage de Bromuel.
- ▶ S'assurer que l'évolution des capacités de la ressource en eau soit compatible avec les projets de développement urbain et économique de la commune.
- ▶ Accroître les économies d'eau en favorisant la réutilisation des eaux pluviales, notamment dans les nouvelles opérations d'aménagement.



2/ Améliorer la qualité des eaux

- ▶ Gérer l'assainissement des eaux usées, en s'assurant du bon fonctionnement de la station d'épuration (en conformité avec les normes sanitaires) et en mettant à jour le zonage d'assainissement collectif parallèlement à la révision du PLU.
- ▶ Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales, à ciel ouvert et intégrée à l'aménagement paysager : plaine de jeux, noues (fossés plantés d'essences hydrophiles, permettant une filtration écologique des polluants), bassins.
- ▶ Préserver et reconstituer le maillage bocager et les zones tampons que constituent les zones humides et les boisements.



C. ORGANISER UNE GESTION INTÉGRÉE AU LITTORAL

1/ Protéger les milieux marins et littoraux

► Protéger les milieux littoraux :



- Protéger les espaces remarquables et caractéristiques du littoral de la commune ;
- Protéger la bande littorale des 100 m ;
- Délimiter des coupures d'urbanisation au sens de la Loi Littoral.

► Limiter les impacts de l'urbanisation dans les espaces littoraux en définissant le cadre du développement de l'urbanisation selon la Loi Littoral :

- Encadrer la constructibilité des Espaces Proches du Rivages ;
- Limiter la constructibilité des secteurs d'urbanisation diffuse.

► Protéger les interfaces entre la terre et la mer et les milieux marins.

2/ Limiter les pollutions liées aux activités portuaires

- Poursuivre la requalification des équipements portuaires de Poulgoazec afin de favoriser leur fonctionnalité et qu'ils ne portent atteinte à l'environnement (qu'ils s'inscrivent dans les orientations poursuivies par la certification ports propres).
- Maîtriser le développement des espaces portuaires et de plaisance.



3/ Organiser un développement des activités maritimes, nautiques et littorales à moindre impacts

- Privilégier l'accès au littoral par les mobilités actives pour maîtriser sa fréquentation.
- Poursuivre des projets de renaturation des espaces littoraux et du front de mer : chemin Hent ar Lenn, terrain de tennis Kersiny, etc.
- Encadrer les activités d'hébergement touristique.

CARTOGRAPHIE SCHÉMATIQUE À TITRE D'ILLUSTRATION

AXE 4 - Une stratégie innovante et exemplaire sur le plan environnemental

Développer la trame verte, bleue et noire du territoire

Protéger les réservoirs de biodiversité

■ Réservoirs de biodiversité humides

■ Réservoirs de biodiversité boisés

— Maintenir les coupures d'urbanisation

Développer la fonctionnalité écologique en travaillant sur les continuités écologiques

■ Cours d'eau

■ Plans d'eau

■ Zones relais

— Principaux corridors

Améliorer le cycle de l'eau, notamment en assurant la sécurité des approvisionnements en eau

■ Protection du captage d'eau potable de Bromuel

Organiser une gestion intégrée au littoral

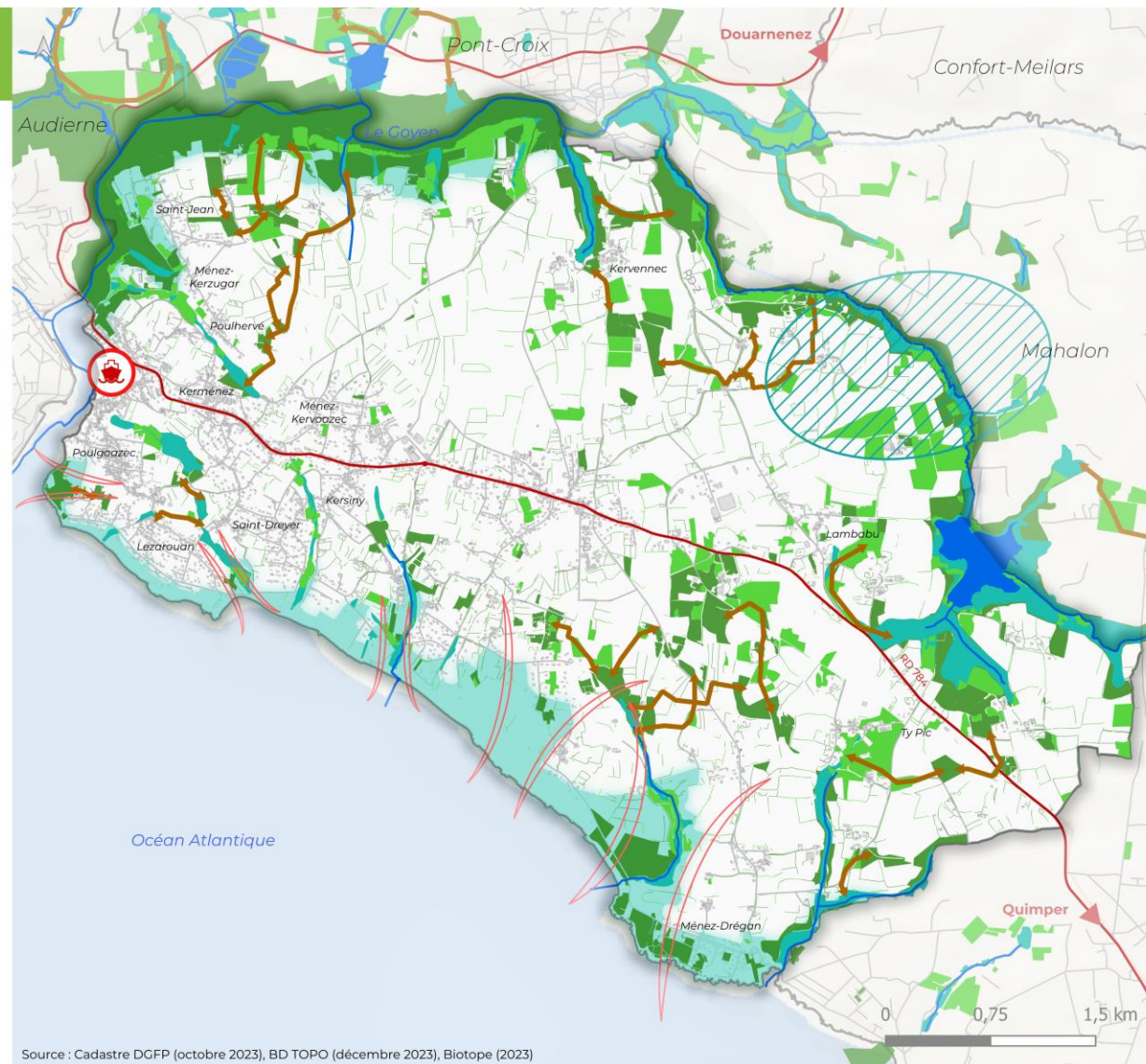
■ Protéger les milieux marins et littoraux

⊘ Limiter les pollutions liées aux activités portuaires

■ Bâti

— RD 784

— Axe routier secondaire



Source : Cadastre DGFP (octobre 2023), BD TOPO (décembre 2023), Biotope (2023)



www.territoire-plus.fr

Directrice de l'antenne Ouest : Lianne WESSELING
lianne.wesseling@territoire-plus.fr