



RÉUNION N°13
LE 10/06/2024 - 17H00

Reprise de la révision générale du PLU

Présentation des évolutions
apportées au PADD débattu le
05/10/2023

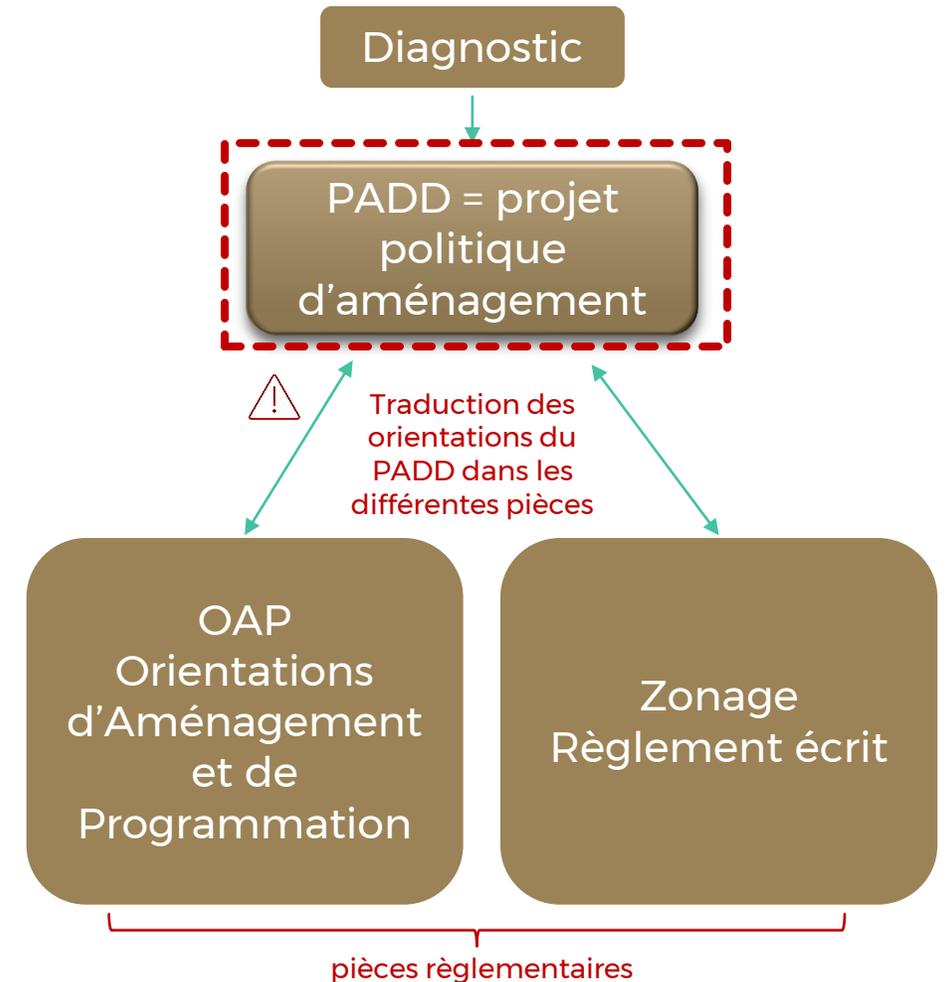
CONTEXTE

> Reprise de la procédure de révision du PLU de Plouhinec par le BE
Territoire + : janvier 2024.

> Au regard :

- De l'analyse des différentes pièces produites jusqu'alors ;
- Des évolutions législatives ;
- Des échanges avec les services de l'Etat ;
- Du contenu effectif des pièces réglementaires ;

> Les orientations retenues dans le PADD débattu le 5 octobre 2023 ont fait l'objet d'évolutions.



L'ARMATURE DU PADD

Un projet de territoire autour de 4 axes

- 1 Un nouvel élan en matière d'attractivité et de rayonnement
- 2 Un développement urbain équilibré et axé sur la solidarité
- 3 Un aménagement qui valorise la qualité urbaine et l'identité territoriale
- 4 Une stratégie innovante et exemplaire sur le plan environnemental

Outre la mise en page et la reformulation de certaines orientations, ci-après une synthèse des modifications majeures du document.

EVOLUTIONS APPORTÉES AU PADD

1

Un nouvel élan en matière d'attractivité et de rayonnement

A/ Affirmer Plouhinec comme Petite Ville de Demain

Le PADD débattu en CM le 5/10/2023

Proposition d'évolution

Justifications

Horizon : 2035 = 10 ans

Horizon : **2040 = 15 ans**

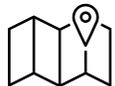
> Temporalité plus cohérente au regard des projets - moyen terme/long terme

 Projection démographique : +0,4%/an = +250 habitants

Projection démographique : **+0,6%/an = +500 habitants = 4 500 habitants en 2040**

> Objectif du SCoT
> Plouhinec = pôle structurant de type 2 = développement résidentiel privilégié

> 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.**

 Concentrer le développement urbain dans le Centre-Bourg de Plouhinec.

Structurer l'aménagement du territoire en développement 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.

> Sécuriser juridiquement le PLU : sur le plan de zonage il n'y a pas que le centre-bourg de Plouhinec qui est en zone constructible.

EVOLUTIONS APPORTÉES AU PADD

1

Un nouvel élan en matière d'attractivité et de rayonnement

A/ Affirmer Plouhinec comme Petite Ville de Demain

Le PADD débattu en CM le 5/10/2023

Proposition d'évolution

Justifications

 Limiter la densification des espaces résidentiels peu accessibles.

~~Limiter la densification des espaces résidentiels peu accessibles.~~

> Sécuriser juridiquement le PLU : pas de limite de densité dans le règlement écrit. Objectif qui irait à l'encontre des législations nationales Les espaces à préserver = zone A ou N.

B/ Poursuivre le développement économique à partir des ressources du territoire pour attirer les actifs et les entreprises

Le PADD débattu en CM le 5/10/2023

Proposition d'évolution

Justifications

 Développer l'artisanat en diversifiant la ZAE de Ty Frapp en priorité.

Diversifier et développer la ZAE de Ty Frapp.

> Sécuriser juridiquement le PLU : seule la zone de Ty Frapp fait l'objet d'une zone en extension.

 Interdire le changement de destination des locaux commerciaux dans les centralités commerciales du Centre-Bourg et de Poulgoazec, dans la polarité commerciale de Ty-Frapp, et le long de la RD784.

Interdire le changement de destination des locaux commerciaux dans les secteurs stratégiques.

> Sécuriser juridiquement le PLU : être moins précis afin de permettre d'éventuelles évolutions ultérieures.

EVOLUTIONS APPORTÉES AU PADD

1

Un nouvel élan en matière d'attractivité et de rayonnement

C/ Développer le port de Poulgoazec comme pôle économique et maritime innovant

/

D/ Maintenir l'activité agricole

/

E/ Développer une stratégie touristique à moindre impact

/

EVOLUTIONS APPORTÉES AU PADD

2

Un développement urbain équilibré et axé sur la solidarité

A/ Développer une offre de logements équilibrée et intergénérationnelle

Le PADD débattu en CM le 5/10/2023

Proposition d'évolution

Justifications

Produire 300 logements à l'horizon 2035 :

- Produire environ 130 logements pour le maintien du point mort ;
- Produire environ 170 logements pour la croissance démographique.

Assurer une production suffisante de logements pour répondre à l'ambition démographique portée par Plouhinec :

- Produire environ 450 logements à horizon 2040 (2024-2040).

- > Temporalité différente.
- > Erreur de calcul dans la projection initiale.
- > Inutile d'indiquer la part de logements produite pour le maintien du point mort / pour répondre à l'objectif démographique = du ressort du rapport de présentation.

B/ Rendre accessible à tous un cadre de vie de qualité

/



EVOLUTIONS APPORTÉES AU PADD

3

Un aménagement qui valorise la qualité urbaine et l'identité territoriale

A/ Organiser un développement urbain optimisé pour des formes urbaines plus sobres en ressources

Le PADD débattu en CM le 5/10/2023



Proposition d'évolution

Justifications

1/ S'engager dans la trajectoire de « Zéro Artificialisation Nette »

- Plouhinec se fixe un objectif de réduction de 50% de sa consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier entre 2021 et 2031, soit une enveloppe foncière d'environ 15 ha.
- Pour mener à bien le projet de Plouhinec, le PLU prévoit de consommer d'ici 2031 :
 - Environ 8 ha à destination de l'habitat soit une réduction de 50% de sa consommation concernant ce poste par rapport à la période 2011-2031 ;
 - Environ 5 ha à destination de l'économie soit une réduction de 30% de sa consommation concernant ce poste par rapport à la période 2011-2031 ;
 - Environ 2 ha à destination des équipements publics soit une réduction de 40% de sa consommation concernant ce poste par rapport à la période 2011-2031.
- Plouhinec ne consommera plus de foncier en extension de l'enveloppe urbaine entre 2031 et 2035 :
 - Les projets d'extensions en réponse aux besoins de la commune se réaliseront à court ou moyen termes, jusqu'en 2031 ;
 - Plouhinec se fixe l'objectif de réduire son artificialisation entre 2031 et 2035 ;
 - Pour réduire son artificialisation, Plouhinec doit réduire la constructibilité de certains de ses secteurs d'extensions diffuses de l'urbanisation.

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).

- > Application de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.
- > L'objectif ZAN sera applicable au PLU de Plouhinec seulement lorsque le SCoT l'aura intégré, et au plus tard en février 2028
- > L'intégration de la trajectoire ZAN sera démontrée dans le rapport de présentation (justifications des choix du projet).

EVOLUTIONS APPORTÉES AU PADD

3

Un aménagement qui valorise la qualité urbaine et l'identité territoriale

A/ Organiser un développement urbain optimisé pour des formes urbaines plus sobres en ressources

Le PADD débattu en CM le 5/10/2023

Proposition d'évolution

Justifications

2/ Optimiser la consommation d'espace lorsque cette dernière est nécessaire

- **Concentrer le développement urbain autour du Centre-Bourg de Plouhinec, et en optimisant la densité des nouvelles formes urbaines :**
 - En ouvrant des extensions de l'urbanisation motivées par la réponse aux besoins en logements des résidents à l'année, sous la forme de typologies aujourd'hui manquantes à Plouhinec ;
 - En réalisant ces extensions urbaines à l'intérieure d'emprises foncières situées à l'intérieur de la trame urbaine ;
 - En priorisant la densification de l'enveloppe urbaine dans les secteurs disposant d'une capacité d'accueil suffisante ;
 - En élevant les densités constructibles à 25 log/ha pour les extensions de l'urbanisation et pour les opérations de densification de l'enveloppe urbaine.
- **Optimiser la consommation foncière à destination du développement économique en poursuivant le développement du Port de Poulgoazec et en privilégiant le développement de la ZAE de Ty-Frapp**
- **Stopper le mitage de l'espace le long de la RD784 et du front littoral :**
 - Limiter la constructibilité des extensions diffuses de l'urbanisation ;
 - Maitriser la densification de l'enveloppe urbaine dans les secteurs ne présentant pas une capacité suffisante au regard de l'assainissement, de la desserte des réseaux ou la présence d'équipements et de commerces/services ;
 - Limiter la constructibilité des espaces urbanisés dans les secteurs littoraux et y stopper le mitage de l'espace.

1/ Poursuivre la politique foncière communale

- **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.

> Sécuriser juridiquement le PLU : réécriture des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

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

EVOLUTIONS APPORTÉES AU PADD

3

Un aménagement qui valorise la qualité urbaine et l'identité territoriale

A/ Organiser un développement urbain optimisé pour des formes urbaines plus sobres en ressources

Le PADD débattu en CM le 5/10/2023



Proposition d'évolution

Justifications

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-Dreyer et de Lezarouan.
- Le village économique : Lesnevez.
- Les secteurs déjà urbanisés : Saint-Jean, Menez Kerzugar et Poulherve.

> Sécuriser juridiquement le PLU : intégration des dispositions de la Loi Littoral (SCoT).



EVOLUTIONS APPORTÉES AU PADD

3

Un aménagement qui valorise la qualité urbaine et l'identité territoriale

B/ Préserver la richesse du patrimoine paysager, urbain et architectural de la commune

/

C/ Engager la requalification des formes urbaines et architecturales en s'autorisant des expérimentations

/

EVOLUTIONS APPORTÉES AU PADD

4

Une stratégie innovante et exemplaire sur le plan environnemental

A/ Développer la fonctionnalité de la trame verte, bleue et noire du territoire

/

B/ Améliorer le cycle de l'eau

/

C/ Organiser une gestion intégrée au littoral

/

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le

ID : 029-212901979-20240704-VP2024070403-DE



www.territoire-plus.fr

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