



## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-quatre,  
Le 4 juillet, à dix-neuf heures,  
le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en mairie,  
sous la présidence de **Monsieur Yvan MOULLEC**, Maire.

Date de convocation : 19 juin 2024

Nombre de membres :

*En exercice* : 27

*Quorum* : 14

*Présents* : 22

*Votants* : 25

ETAIENT PRÉSENTS : MOULLEC Yvan, JULIEN LE MAO Solène, AUFFRET Annie, LE COZ Rémy, LE BORGNE Sylvie, BIOLCHINI Marc-Ange, STREIFF LE BOZEC Armelle, DRUON Pascal, LE LAY Marc, PALUD Isabelle, GUILLOU Jean-Jacques, BOUER Yves-Marie, LUCAS Marie-Yvonne, COLIN Nathalie, GOMET Patricia, GONIDOU Isabelle, POQUET David, LAUTREDOU Marie-Cécile, THOMAS Yves, LE BARS Florian, BILIEC Philippe, BONNIZEC Audrey.

ABSENTS : BOUVIER Claude, FRENEY Françoise.

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION : HELIAS Marie-Pascale a donné procuration à AUFFRET Annie, ANSQUER Alain a donné procuration à JULIEN LE MAO Solène, JEZEQUEL Christine a donné procuration à LE BARS Florian.

**VP/2024/07/04/03 URBANISME – REVISION DU PLU DE PLOUHINEC – DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) SUITE A L'EVOLUTION DE CERTAINES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT**

RAPPORTEUR : MADAME SOLENE JULIEN LE MAO

**Cf. annexes n°2 et n°3**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants,  
Vu les dispositions de la loi du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, qui transfère aux communes les compétences en matière d'urbanisme,  
Vu les travaux d'élaboration du PLU,  
Vu la procédure de concertation mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU,  
Vu le premier débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en date du 5 octobre 2023,  
Vu les orientations générales modifiées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) proposées en débat au Conseil Municipal (cf. Annexe n°2),

Madame Solène Julien le Mao expose aux membres du conseil municipal :

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été engagée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 avril 2017. Les objectifs poursuivis, tels que définis au moment de la prescription sont :

- Préserver et renforcer l'identité de la commune ;
- Accueillir de nouveaux habitants, afin notamment de rajeunir la population ;
- Maîtriser l'étalement urbain par un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le renouvellement urbain (notamment en identifiant les zones de développement prioritaire, et les espaces urbanisés densifiables) ;

- Favoriser le développement économique en soutenant, de façon équilibrée, l'ensemble des activités existantes et notamment :
  - Préserver les espaces agricoles et naturels,
  - Pérenniser les zones d'activités économiques,
  - Développer la dynamique commerciale communale.
- Conforter l'activité touristique de la commune, notamment en préservant les campings ;
- Être attentif à la préservation des corridors biologiques et autres trames vertes et bleues, des espaces de respiration, au maintien de certains cônes de vue ;
- Valoriser le patrimoine culturel, architectural et paysager ;
- Prévenir les risques de submersion marine dans l'aménagement du territoire, dans l'objectif de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux inondations ;
- Mettre le Plan Local d'Urbanisme en compatibilité avec les documents supra-communaux notamment le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest Cornouaille ;
- Améliorer les dispositions règlementaires du Plan Local d'Urbanisme et redéfinir l'ensemble des outils règlementaires (emplacements réservés, espaces boisés classés, orientations d'aménagements...).

Les études ont permis de déboucher sur une première version de PADD, débattue en Conseil Municipal le 5 octobre 2023, et portée à la connaissance du public lors de la phase de concertation.

Le bureau d'études Futur Proche, qui accompagnait la collectivité sur son projet de révision de PLU, a fait l'objet d'une liquidation judiciaire en octobre 2023. Depuis janvier 2024, le bureau d'études Territoire+ a repris la mission d'assistance et d'accompagnement technique pour la révision du PLU de la commune de Plouhinec.

Aussi, l'analyse des différentes pièces produites jusqu'alors, les évolutions législatives et les échanges avec les services de l'Etat ont amené les élus à retravailler sur les orientations définies au sein du PADD. Certaines d'entre elles ont été modifiées comme proposé en annexe et le PADD doit faire à nouveau l'objet d'un débat.

Madame Solène Julien Le Mao rappelle que c'est au regard du PADD que les pièces règlementaires du PLU découlent. Il est donc important que ce document soit partagé et qu'il fasse l'objet d'un débat complémentaire avec l'ensemble du Conseil Municipal.

Le bureau d'études Territoire + rappelle les 4 grands axes du PADD :

- 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

Elle présente ensuite les modifications apportées aux orientations du PADD débattu le 5 octobre 2023 (cf. Annexe n°3).

Entendu l'exposé de Madame Solène Julien Le Mao ainsi que la présentation du bureau d'études Territoire + ;

Le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des orientations générales du PADD proposées et en débat et :

- Décide de débattre sur les modifications apportées en annexes aux orientations générales du PADD annexées à la présente délibération ;
- Prend acte que le débat sur les orientations générales modifiées du PADD annexées à la délibération a eu lieu ;
- Dit que ces éléments et ses annexes seront communiqués au public dès publication de la présente délibération ;
- Dit que la présente délibération sera transmise au Préfet du Finistère et au Directeur de la DDTM du Finistère.

Ci-dessous, le compte rendu des échanges du débat :

*Madame Solène Julien le Mao : « Le but ici était de remettre le projet à jour et d'avoir un côté plus juridique en fait. Nous avons essayé de d'intégrer les diverses remarques. »*

*Monsieur le Maire précise : « Ce document définit l'ambition de la ville et des élus pour les 15 ans à venir. Une ambition en termes d'habitat, de développement durable, de développement économique... Pour le développement économique, nous avons fait le choix de la zone de Lesvenez. Cette zone qui a une cinquantaine d'années et qui est l'exemple de ce qu'il ne faut surtout pas refaire, qui génère énormément de problèmes. Donc nous avons souhaité la figer, la laisser en l'état et nous avons préféré privilégier le développement d'une zone artisanale sur Ty Frapp qui d'ailleurs, sera à l'avenir la seule zone identifiée au niveau de la CCCS comme zone de développement artisanale et économique. Donc une zone cohérente et structurée...*

*Maintenant, en matière d'habitat, l'équation elle n'est pas facile à résoudre, car je considère depuis le début que le ZAN a été fait pour le développement des grandes agglomérations au détriment de la ruralité et des communes littorales. Par exemple, Rennes agglomération, dans les 10 prochaines années, prévoit 65 000 logements neufs, avec les problématiques que cela engendre. On le voit tous les jours à la TV, je ne suis pas sûr que cela soit la bonne solution. Et malheureusement, pour nos communes à nous ce sera beaucoup plus compliqué car il faut bâtir sur le haut ou sur les friches pour que cela ne soit pas comptabilisé dans le ZAN. Sauf que nous, dans nos communes rurales, nous n'avons pas de friches. Donc cela est très compliqué. Et combien on en aurait, bâtir vers le haut dans des périmètres qui sont protégés par les Bâtiments de France, c'est très compliqué.*

*Pour autant, nous avons une pression très forte de gens qui n'arrivent plus à se loger. Nous sommes passés en seulement 5 ou 6 ans d'une région où on ne trouvait pas forcément de travail mais où on pouvait se loger soit via la location, soit via l'accession à la propriété pour pas trop cher, à une région où il y a du travail pour tout le monde mais malheureusement où nos jeunes n'arrivent plus à se loger ni à acquérir une maison. Cela ne va pas être simple mais nous avons du lotissement à sortir. Nous étions encore la semaine dernière avec des promoteurs ; comment on fait pour privilégier les primo-accédants, les jeunes ? Ce n'est pas simple car la loi ne nous aide pas trop. En tout cas nous ferons cet effort là autant que faire se peut...*

*Par ailleurs, sur le développement du port de Poulgoazec je serai très vigilant là-dessus et je l'ai toujours dit, ce port c'est une fusée à trois étages : la cale que nous attendions depuis longtemps, nous l'avons eu ; il y a l'étude sur l'eau et de sédimentation qui est en cours pour la réalisation des pontons en 2026 ; en même temps, en septembre, nous allons commencer à travailler la reprise du terre-plein et voir ce que nous pouvons y mettre. Je souhaite qu'à cet endroit-là nous puissions avoir un lieu où on peut travailler, en lien avec la pêche, la plaisance, mais aussi des espaces de déambulation ; peut-être des espaces de restauration. Nous avons un formidable outil à développer et que tout cela se fasse en concertation avec les collègues d'Audierne avec qui nous travaillons au quotidien car c'est aussi le port d'Audierne... »*

*Monsieur Yves Thomas : « Sur l'objectif 0,6 %, je me souviens d'avoir ferrailer avec le Préfet et les services de la DTTM. J'avais proposé déjà à l'époque, de faire un PLU plutôt à 25 ans. Car je trouvais que c'était une vision longue et qu'à l'échelle de notre territoire, cela paraissait cohérent... 15 ans oui, mais moi j'aurais été jusqu'à 20 ans ».*

*Cabinet Territoire + : « 15 ans déjà nous avons dû le défendre auprès de la DTTM. »*

*Monsieur Yves Thomas : « Oui, je sais bien. Mais en fait, je ne trouve pas cela incohérent car on se protège quelque part aussi contre certaines lois, car sur le ZAN le législateur avait une bonne idée mais ici nous ne sommes pas un territoire à friches ; nous sommes un territoire où nous consommer encore un peu de terres. Mais à un moment, il faut aussi dire les choses comme elles sont, les agriculteurs ils n'iront pas travailler des parcelles de 3 000 m<sup>2</sup> ou 5 000 m<sup>2</sup> comme il y avait dans le temps...*

Sur la zone de Lesvenez, alors je sais bien que c'est une compétence communautaire, mais tout à l'heure tu as employé une expression typiquement bretonne, à savoir qu'elle soit « propre ». Mais est-ce que ce serait possible via la signalétique, que les artisans soient mis en valeur ? »

Madame Solène Julien Le Mao : « La CCCS s'est emparée du sujet, pour arriver à avoir un plan clair, et refaire les alignements, les chausses et les intégrations qui ne sont pas bons ; donc il y a de cela ; et d'arriver effectivement à ce que tout le monde commence à avoir une certaine « unité ». Il est également prévu de se rapprocher des différentes entreprises pour qu'il y est un « coup de propre ». Et la signalétique est prévue pour être la même typologie, la même couleur, pour tout le monde et sur toutes les zones. »

Monsieur Yves Thomas : « Ça c'est bien car c'est quand même une entrée du territoire communal...Après je reconnais que ce n'est pas simple, car ce sont des propriétés privées que nous essayons d'harmoniser, des entreprises en plus. Mais pour nous c'est une entrée de la commune. »

Madame Sylvie le Borgne : « Je vois que le PADD, nous l'orientons vers les jeunes ménages, c'est bien car sur la commune nous avons tous les outils pour les accueillir, une crèche, une école, un collège, et beaucoup d'associations pour l'accueil de familles. Ce qui manque effectivement maintenant ce sont des logements, comme l'a dit Annie tout à l'heure, 450 demandes... »

Madame Solène Julien Le Mao : « Il y a cela et je pense qu'il y a aussi la capacité à mettre en place aussi pour les personnes âgées des logements adaptés et de ne pas rester dans des grandes maisons, avoir des logements partagés, sécurisés... »

Madame Sylvie le Borgne : « Oui car pour pouvoir garder les personnes âgées à domicile il nous faut effectivement aussi des jeunes, car on a des besoins de personnels médicaux, des soignants...pour les aider à rester chez elles. ... »

Monsieur Yves Thomas : « Je tiens à féliciter Solène car je vois qu'elle est présente sur le SCOT, qu'elle va aux réunions. Et il faut savoir que qu'en nous avions été élus en 2014 c'était le maire de Plobannalec M. Jullien qui était le responsable du SCOT et qui était venu nous en parler à ma demande. Il faut savoir qu'avant 2014, il n'y avait pas élus du Cap-Sizum au SCOT. Et qu'il y avait une sacrée différence entre les chiffres du pays bigouden et leurs élus qui étaient présents et nous le Caps Sizum, nous étions absents. Cela n'était pas notre avantage. La densité à l'hectare était de 18 dans le pays bigouden quand nous nous étions à 25...Or cela aurait de l'être le contraire, vu les soucis d'épandage car chez eux il y a plus de stations (d'épurations)... »

Solène Julien Le MAO : « Après c'est quelque chose qui me passionne mais merci et il faut se dire que je ne suis pas toute seule non plus, nous sommes plusieurs. Avec Bruno Burel par exemple qui a pris ses marques et qui est très actif. Il nous aide sur le côté mobilité, à la CCCS et au SIOCA...C'est vrai que c'est important que tout le monde soit là et des fois je regrette un peu qu'il n'y est pas plus de représentants de la CCCS et des autres communes qui viennent à ces réunions, car c'est une manière de faire entendre sa voix et il ne faudra pas venir pleurer lorsque tout sera fait. »

Monsieur Yves Thomas : « Oui et tout à l'heure vous l'avez bien souligné, le SCOT il est au-dessus du PLU... et si le SCOT est adopté et bien comme le disait M. Jullien, ce sera trop tard. »

Monsieur le Maire : « Puisque-tu parles de Solène, moi aussi je voudrais la remercier car réviser un PLU c'est quelque chose. C'est du boulot...et c'est important et il ne faut pas se planter. Je suis aussi d'accord avec toi sur le constat que tu fais avec à un certain moment un mande de représentativité des élus du Cap dans certaines instances et cela on le paye un jour, tôt ou tard, on le paye... Mais même si certains élus du Cap sont encore réfractaires, à un moment donné on va parler de PLUi. Et on va en parler sans tarder car à la fin, les documents ils seront communautaires, ils ne seront plus communaux. Et quand nous parlions tout à l'heure des surfaces à urbaniser, on sait comment cela va se passer. L'Ouest Cornouaille, les 4 EPCI auront une enveloppe à se répartir. Chacun va avoir son enveloppe en fonction des critères qui seront définis. Le Cap-Sizum aura son enveloppe et à charge aux 10 communes de se répartir le morceau. Cela ne va pas être de la tarte. Mais on aura au moins cette légitimité-là, d'avoir des élus qui sont impliqués dans le dossier, Solène qui aura fait le travail pour tout

*l'Ouest Cornouaille avec ses collègues du SIOCA, d'avoir travaillé sur le SCOT, et je crois que quelque part on aura une certaine légitimité à discuter le bout de gras quand cela va se présenter. »*

*Monsieur Yves Thomas : « Justement, c'était ma dernière question. Quelle va être l'articulation entre le PLU et le PLUi ? »*

*Monsieur le Maire : « Déjà, il va falloir que la CCCS prenne la compétence. Puis il y aura des débats qui vont certainement être un peu musclés. Mais on va devoir le faire. Pour ma part, je pousse en ce sens depuis le début. On voit bien, avec tout ce qui passe au niveau des normes d'urbanisme, etc, de toute manière, c'est la CCCS qui sera l'interlocuteur. Et si nous sommes encore une fois les seuls à ne pas y aller, nous serons une nouvelle fois pénalisés, et nous n'aurons pas accès à des choses que d'autres ont. »*

*Madame Solène Julien Le MAO : « Ce qui est dommage, c'est qu'on se dote d'un PCAE, d'un PLH, et nous allons avoir tous les documents qui permettraient de faire un PLUih, sauf que nous n'avons pas encore de PLUi. Nous sommes la dernière communauté de communes en ce sens. »*

*Monsieur le Maire : « Nous sommes en train de travailler sur un PLH qui aura l'avantage de figer dans l'espace communautaire la politique urbanistique des années à venir, mais à la limite et je l'ai encore dit l'autre jour, si on n'a pas de PLUi, pourquoi fait-on un PLH ? Ce n'est pas cohérent ! Donc il faut qu'on y aille et on va y aller. »*

*Cabinet Territoire + : « Les documents que vous réalisez maintenant... pour le PLU, seront une très bonne base pour ce que vous allez travailler à l'échelle intercommunale. Vous ne repartirez pas de rien. Et vu qu'il sera très récent, cela ne bougera pas beaucoup, en tout cas en termes de zones constructibles etc... »*

*Monsieur le Maire : « Ce que nous aurons à défendre plus tard, c'est la centralité que forme la commune de Plouhinec avec celle d'Audierne. Quand on parle d'urbanisation du futur dans le Cap, on le voit bien. J'échangeais encore avec un notaire récemment, le marché immobilier du Cap il se situe à Plouhinec et à Audierne. C'est cette centralité là qu'il faut qu'on défende. Et j'ai toujours considéré et je l'ai vécu ailleurs, là où j'étais élu avant, il n'y a pas de territoire fort sans centralité forte. Si la centralité du territoire meurt, c'est tout le territoire qui meurt. Et c'est là-dessus qu'il va falloir que nous battions pour mettre cela en avant... »*

*Monsieur Yves Thomas : « L'enjeu n'est pas simple car une centralité forte, oui, mais il ne faut pas que nous écrasions aussi. »*

*Monsieur le Maire : « Ici nous sommes 10 communes, 15 000 habitants. A Landerneau nous étions 22 communes pour 50 000 habitants. Et tout passait facilement car il ne s'agissait pas d'avoir une centralité qui écrasait les 21 autres communes, au contraire, tout se faisait en concertation. Et tout le monde était conscient que si la ville centre n'était pas forte c'était tout le territoire qui en pâtissait. Il faut trouver la bonne articulation. C'est important car c'est tout l'avenir du Cap qui en découle. »*

*Florian Le Bars : « Juste un petit mot pour participer au débat. Je rejoins tout ce qui vient d'être dit, par Yvan et par Yves. Au niveau de la CCCS, j'ai juste un regret là-dessus, c'est que nous n'arrivons pas encore à mettre en place le PLUi et j'espère que nous allons arriver à faire sauter la minorité de blocage pour pouvoir y aller, c'est le sens de l'histoire. Les autres EPCI du nord Finistère ont un PLUi, donc on est toujours les derniers... Je vois que Plouhinec avance, Audierne avance, une centralité autour notamment du port de Poulgoazec, avec Pont -Croix également. Après il y a d'autres communes qu'il faut respecter car l'enjeu ici c'est la ruralité, que je défends aussi. On est un territoire rural dans un département rural. La loi climat et résilience pour moi, son problème aujourd'hui c'est quelle attaque la ruralité... au profit des métropoles... Ce qui est certain, c'est que cette loi là elle s'est faite de manière très verticale, très parisienne... elle aurait dû partir de la base, des territoires... Il faut que le conseil communautaire se penche sur ces débats, que ce soit la zone artisanale, où comme Yves le citait l'autre jour sur la motion sur les dentistes... »*

*Madame Solène Julien Le Mao : « La zone artisanale en fait, jusqu'à maintenant on l'a estampillée comme projet sauf que c'est compliqué sans le PLUi de « la faire sortir » car il n'est pas question et cela je le dis depuis le début, ce n'est pas à Plouhinec de porter la consommation foncière de cette zone artisanale qui sera la seule du Cap. Donc, c'est bien effectivement d'avoir une enveloppe commune, que chaque ville de la communauté de communes participe à son échelle à cette consommation foncière.*

*Madame Marie-Cécile Lautérou : « On dit que les territoires ruraux disparaissent. Je ne suis pas d'accord du tout. Ils ne disparaissent pas, ils se transforment. »*

*Monsieur le Maire : « Je pense que Florian disait plutôt qu'il y avait une volonté de faire disparaître les territoires ruraux. »*

*Florian le Bars : « Oui c'est ça. Et c'est pour cela qu'il faut participer aux réunions, montrer que nous sommes présents et siéger dans les instances... »*

*Monsieur le Maire : « D'autres questions ? Non, ok. Peut-on considérer que nous avons débattu ? »*

*Cabinet Territoire + : « Oui. »*

*Monsieur le Maire : « C'est important le PLU et à l'avenir nous aurons encore l'occasion d'en parler. Merci. »*

Le présent compte-rendu du débat sera notifié au Préfet du Finistère.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour copie certifiée conforme,

Le 4 juillet 2024

Le Maire,

Yvan MOULLEC

La Secrétaire de séance,

Solène JULIEN LE MAO

