



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-quatre,
Le 3 octobre, 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 : 26 septembre 2024

Nombre de membres :

En exercice : 27

Quorum : 14

Présents : 24

Votants : 26

ÉTAIENT PRÉSENTS : MOULLEC Yvan, JULIEN LE MAO Solène, AUFFRET Annie, LE COZ Rémy, LE BORGNE Sylvie, BIOLCHINI Marc-Ange, STREIFF LE BOZEC Armelle, DRUON Pascal, BOUVIER Claude, FRENEY Françoise, HELIAS Marie-Pascale, LE LAY Marc, PALUD Isabelle, GUILLOU Jean-Jacques, BOUER Yves-Marie, LUCAS Marie-Yvonne, COLIN Nathalie, GOMET Patricia, ANSQUER Alain, GONIDOU Isabelle, BILIEC Philippe, LAUTREDOU Marie-Cécile, THOMAS Yves, BONNIZEC Audrey.

ABSENTS : JEZEQUEL Christine.

ABSENTS AYANT DONNÉ PROCURATION : POQUET David a donné procuration à LE BORGNE Sylvie, LE BARS Florian a donné procuration à MOULLEC Yvan.

**VP/2024/10/03/11 URBANISME – PLU – PROCEDURE DE REVISION – BILAN DE LA
CONCERTATION – ARRET DU PROJET**

RAPPORTEUR : MADAME SOLENE JULIEN LE MAO

Cf. annexes n°2 et n°3

Madame Solène Julien Le Mao expose aux membres de l'Assemblée que, par délibération du 13 avril 2017, le Conseil Municipal a, d'une part, prescrit la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Plouhinec et, d'autre part, a défini les objectifs poursuivis. Il a également ouvert la concertation et précisé ses modalités.

Rappel des objectifs poursuivis lors de la prescription :

- 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 :
 - o Préserver les espaces agricoles et naturels,
 - o Pérenniser les zones d'activités économiques,
 - o 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...).

Rappel des étapes de la procédure :

- Par délibération du Conseil Municipal du 13 avril 2017, Plouhinec a prescrit la révision de son PLU ;
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) a été débattu en Conseil Municipal le 5 octobre 2023, puis le 4 juillet 2024.

Le travail a été accompli en favorisant les échanges avec les personnes publiques associées et autres acteurs directement concernés par le projet de révision du PLU.

Les travaux de révision du PLU arrivent à leur terme. Il s'agit, au cours du présent Conseil Municipal :

- De tirer le bilan de la concertation préalable et clore cette phase,
- D'arrêter le projet de révision du PLU qui sera ensuite soumis à la consultation des personnes publiques associées et assimilées, puis à enquête publique.

► BILAN DE LA CONCERTATION

Le bilan de la concertation détaillé figure en annexe de la présente délibération (annexe n°2).

Rappel des modalités de concertation de la délibération de prescription du 13 avril 2017 :**▪ Moyens d'information à utiliser :**

- Affichage de la délibération de prescription pendant toute la durée des études ;
- Exposition en mairie du porter à connaissance de l'Etat ;
- Informations régulières sur l'avancée des études dans la presse locale, dans le bulletin municipal, via le site internet de la commune, et exposition à vérifier en mairie ;
- Réunions publiques avec la population au stade du débat sur le PADD et avant l'arrêt du projet de PLU ;

▪ Moyens d'expression à utiliser :

- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Possibilité d'écrire au maire ;
- Des permanences seront tenues en mairie par le maire, l'adjoint délégué à l'urbanisme ou des techniciens ;
- Réunions publiques avec la population au stade du débat sur le PADD et avant l'arrêt du projet de PLU ;
- Réunion d'échange avec les associations et les groupes économiques.

Mise en œuvre des modalités de concertation

Conformément aux modalités rappelées ci-dessus, la concertation mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU de Plouhinec a été organisée de façon à informer le public et à prendre en considération ses observations et propositions, afin d'alimenter et d'enrichir le projet et de favoriser une meilleure appropriation de celui-ci.

Le PLU a été coconstruit avec les communes et la population et en association avec les Personnes Publiques Associées (PPA).

Pour ce faire, ont été mis en place les moyens suivants :

▪ **Moyens d'information :**

- L'affichage de la délibération de prescription dans le hall de la mairie, sur le site internet de la commune ainsi qu'au sein de la presse.
- L'exposition à l'accueil de la mairie du porter à connaissance de l'Etat et mis à disposition sur le site internet de la commune.
- Différentes parutions dans la presse locale (Ouest France et Le Télégramme) et dans le bulletin municipal ont permis d'informer régulièrement sur l'état d'avancement des études.
- Les publications sur le site internet de la commune ont permis également de compléter ces informations en faisant figurer, notamment, le calendrier de la procédure de révision (mis à jour au fur et à mesure de l'avancée des études), le dispositif d'accompagnement du CAUE quant à l'élaboration d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sectorielles, la concertation mise en œuvre auprès du public concernant l'inventaire bocager ainsi que les évolutions apportées au projet de PADD.
- Une exposition a été proposée en 2 volets : sur le PADD : exposée lors de la réunion publique qui s'est déroulée le 16 mai 2024, puis installée dans le hall de la mairie. Puis sur la traduction règlementaire du PADD : exposée lors de la réunion publique du 12 septembre 2024, puis installée dans le hall de la mairie.
- 2 réunions publiques se sont tenues respectivement les 16 mai 2024 et 12 septembre 2024 afin de permettre à chacun de s'informer, de questionner et de débattre. Le public a été informé de la tenue de ces réunions par voie de presse et sur le site internet de la commune. Des affiches annonçant la tenue des réunions ont par ailleurs été apposées à la mairie. Ces 2 réunions ont rassemblé au total près de 150 habitants.

▪ **Moyens d'expression :**

- Un registre de concertation a été tenu à la disposition du public tout au long de la procédure, à la mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture afin que chaque habitant puisse y consigner ses remarques et propositions.
1 remarque a été consignée sur ce registre.
- 3 observations écrites ont été adressées par courrier à la commune de Plouhinec.
- 2 permanences se sont tenues le 13 septembre 2024 et le 17 septembre 2024. 30 personnes ont été reçues par M. Le Maire, accompagné de Philippe Vaireaux, chargé de mission PLU au sein de la collectivité.
- 2 réunions publiques se sont tenues respectivement les 16 mai 2024 et 12 septembre 2024 afin de permettre à chacun de s'informer, de questionner et de débattre. Le public a été informé de la tenue de ces réunions par voie de presse et sur le site internet de la commune. Des affiches annonçant la tenue des réunions ont par ailleurs été apposées à la mairie. Ces 2 réunions ont rassemblé au total près de 150 habitants.
- Une réunion d'échanges destinée aux associations et aux groupes économiques s'est tenue le 10/09/2024 à 19h00.
Une trentaine de personnes étaient présentes.

■ **Autres concertations préalables :**

- Association des PPA (Personnes Publiques Associées) : quatre réunions d'échanges ont été organisées avec les PPA dans une démarche structurée aux moments clés de l'élaboration : diagnostic/enjeux, orientations, traduction règlementaire. Ces réunions ont permis de présenter l'avancement des travaux et de recueillir leurs observations.
- Rencontres avec les riverains des secteurs couverts par les OAP 1 à 3, zones ouvertes à l'urbanisation ayant fait l'objet d'un accompagnement spécifique par le CAUE du Finistère.

En conclusion, s'agissant de la mise en œuvre des modalités de concertation : les temps d'échanges ont été réguliers. Cela a permis, à toutes les étapes du projet, d'affiner la connaissance du territoire, de questionner et de faire évoluer les orientations, de chercher par un effort de pédagogie permanent de faire comprendre ce que le contexte législatif impose aux auteurs du PLU, mais aussi de faire s'exprimer des points de vue complémentaires et d'éclaircir les choix des élus. C'est donc à la lumière de ces expressions que les élus ont retenu certains choix et proposé certaines orientations dans le projet de révision du PLU, qui correspondent au mieux à l'intérêt général et à la recherche d'un développement cohérent et maîtrisé du territoire communal.

Bilan et prise en compte de la concertation dans le projet de révision du PLU

Durant cette phase de concertation, la population s'est exprimée sur les différents thèmes. Les remarques, interrogations et sujets évoqués sont regroupés ci-après par thématique et font l'objet d'éléments de réponse permettant d'apprécier de quelle manière ils ont été traités dans le document.

- Constructibilité : Les habitants et acteurs économiques se sont essentiellement exprimés sur les possibilités de constructibilité de leur parcelle et sur la faisabilité d'un projet futur.
Chacune de ces observations a fait l'objet d'un examen spécifique. Au regard des dispositions règlementaires applicables, de la compatibilité avec les orientations du PADD et du parti d'aménagement défini dans le projet de PLU révisé, certaines de ces demandes ont conduit à une modification du zonage et/ou du règlement écrit. Certaines demandes devront être relayées lors de l'enquête publique.
Les habitants se sont interrogés quant à l'aménagement effectif des zones ouvertes à l'urbanisation.
Des études menées avec le CAUE et en concertation avec les riverains des zones concernées ont permis de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Mixité sociale : Les habitants ont interrogé la collectivité quant à la part de logements sociaux à produire sur la commune et leur localisation.
« Promouvoir la mixité sociale et inter générationnelle dans les nouvelles opérations » constitue une orientation forte inscrite au sein de l'axe 2 du PADD « Un développement urbain équilibré et axé sur la solidarité ». La commune compte aujourd'hui une centaine de logements sociaux avec un constat alarmant : une absence de turn-over. Aujourd'hui, 470 dossiers sont en attente sur la commune de Plouhinec. Il y a donc urgence à apporter une réponse aux besoins identifiés. En ce sens, une part de production de logements à loyers modérés est notamment inscrite au sein des OAP sectorielles.
- Protection des composantes végétales : La population a fait généralement part de son attachement à la protection des composantes végétales, à la fois en termes de paysages mais également en tant qu'outil de gestion des eaux pluviales.
L'identification des éléments de paysage répond aux objectifs de préservation de la richesse des milieux naturels fixés au sein du PADD, notamment dans l'axe 4 « Une stratégie innovante et exemplaire sur le plan environnemental ». L'ensemble des linéaires bocagers sont repérés sur le plan de zonage en tant qu'élément remarquable du paysage. Le règlement écrit permet leur protection.
- Protection des éléments du patrimoine bâti identitaires de la commune : La population ainsi que certaines associations ont interrogé la commune quant à la préservation des éléments du patrimoine bâti identitaires de la commune.
La population a fait également part de son attachement à l'identité architecturale bretonne (volumétrie des constructions, matériaux utilisés, ...).

Le « petit patrimoine remarquable » fait l'objet d'une identification sur le plan de zonage dans un but de préservation, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Des orientations d'aménagement sont également définies au sein de l'OAP thématique patrimoine et paysage Plouhinec.

Les anciens bâtiments agricoles revêtant un intérêt architectural participent au patrimoine du territoire à préserver. Leur changement de destination vers de l'habitat est encadré par le code de l'urbanisme et fait l'objet d'un avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

La volumétrie des constructions ainsi que l'aspect des matériaux sont encadrés par le règlement écrit. La priorité est donnée à la bonne intégration paysagère et architecturale des constructions futures sein de leur environnement.

La trame verte, bleue et noire : Des questions ont été posées quant à la définition de la trame verte et bleue ainsi que la trame noire.

La trame verte et bleue est traduite au sein de l'OAP thématique continuités écologiques. Cette OAP permet d'aborder également la trame noire renvoyant au document stratégique dont elle relève davantage : le SDAL (Schéma de Directeur d'Aménagement Lumière) mis en œuvre par la commune.

Le cadre réglementaire : Le cadre réglementaire régissant la révision du PLU, dont la délimitation des zones constructibles, est un sujet qui a été très régulièrement soulevé. La révision du PLU est fortement encadrée : par la législation à l'échelle nationale, à travers notamment le code de l'urbanisme et le code de l'environnement, ainsi qu'à des documents supra-communaux : le SCOT de l'Ouest Cornouaille, le PLH et le PCAET en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté de communes du Cap Sizun – Pointe du Raz, ...

La législation en vigueur ainsi que les documents supra-communaux s'imposent au PLU de Plouhinec (dans un rapport de conformité, de compatibilité ou de prise en compte).

En conclusion, s'agissant du bilan et de la prise en compte de la concertation dans le projet :

- Le projet tel qu'il a été présenté pendant toute la période de concertation n'a pas rencontré d'opposition manifeste, le public s'est montré compréhensif des problématiques et des contraintes prises en compte par la commune dans le cadre de la définition des enjeux d'aménagement de son territoire.
- L'ensemble des remarques qui ont pu être faites au cours des réunions publiques ou par courrier des administrés ont été débattues au sein du groupe de travail pour évaluer leur faisabilité et amender le projet de plan local d'urbanisme en ce sens.
- Les principales problématiques mises en évidence par la population (ci-dessus synthétisées) ont été intégrées à la réflexion des élus et prises en compte dans le projet de PLU comme indiqué ci-dessus.
- L'ensemble des modalités de la concertation définies par la délibération du 13 avril 2017 ont été mises en œuvre.
- Cette concertation a permis aux habitants et à toute personne intéressée de comprendre et mieux connaître le cadre juridique du plan local d'urbanisme ainsi que les projets de la commune en matière d'aménagement du territoire. Cette concertation a été l'occasion de débats et a permis l'expression de remarques qui ont enrichi le projet de révision du PLU au fur et à mesure de son avancement. Elle a permis de partager une approche globale de l'aménagement à venir du territoire de Plouhinec en articulant au mieux les différentes politiques : habitat, développement économique, urbanisme, protection de l'environnement, mise en valeur du patrimoine paysager et architectural, ... en s'appuyant sur les spécificités et caractéristiques du territoire. De même, la commune a pu ainsi appréhender, avec davantage de précisions, les préoccupations et les attentes des habitants et des acteurs locaux ayant participé.

Le bilan de cette concertation est donc positif. C'est dans ces circonstances que le Conseil Municipal est invité à tirer le bilan de concertation et à l'approuver.

► ARRET DU PROJET

Le projet du PLU révisé est constitué des pièces suivantes :

- Un rapport de présentation qui comporte un diagnostic, un état initial de l'environnement, une justification des choix opérés, ainsi qu'une évaluation environnementale ;
- Un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ;
- Un règlement écrit et graphique qui délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones ;
- Des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) dites :
 - o « sectorielles » portant sur l'aménagement de l'ensemble des zones IAU et de certaines zones U,
 - o « thématiques » portant sur le patrimoine et le paysage et sur les continuités écologiques.
- Des annexes.

Le rapport de présentation est le document explicatif et justificatif du PLU, il comprend :

- le diagnostic du territoire et les enjeux, ainsi que l'état initial de l'environnement ;
- les explications et justifications des choix opérés, des orientations générales d'aménagement retenues et de la stratégie réglementaire mise en place ;
- l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et l'exposé des dispositions favorisant la densification de ces espaces ;
- l'évaluation environnementale du PLU.

Le Projet d'aménagement et développement durables (PADD) :

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été débattu en Conseil municipal les 5 octobre 2023 et 4 juillet 2024 du fait des évolutions du projet.

Le PADD formalise de manière simple et lisible les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à l'horizon 2040.

Expression du projet politique porté par les élus, il présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire. Ces orientations s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic et tiennent compte de l'évaluation environnementale réalisée. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux.

Des projections et de l'ambition fixées doivent découler les objectifs de constructions de logements, d'équipements, de services, etc. pour les 15 prochaines années. C'est à partir de ces données que la traduction spatiale est orientée.

La collectivité a souhaité s'appuyer sur une vision optimiste et réaliste de l'évolution du territoire basée sur les objectifs du SCoT et considérant et appuyant la capacité du territoire à faire preuve d'attractivité.

Les conséquences de ce choix doivent permettre de :

- > poursuivre une croissance démographique intermédiaire (+ 0.6 % pop/an) ;
- > accompagner la réalité attractive du territoire ;
- > limiter la consommation d'espace et l'étalement.

Le PADD de PLOUHINEC affirme le projet de territoire de la commune au travers de quatre axes généraux. Chaque axe est une « ambition » politique en soi et se retrouve décliné en plusieurs orientations qui le précisent.

Les principales orientations du PADD sont :

- Axe 1 : Un nouvel élan en matière d'attractivité et de rayonnement
 - o Affirmer Plouhinec comme Petite Ville de Demain
 - Régénérer l'attractivité de Plouhinec : renforcer la dynamique démographique du territoire (évolution de la population : +0,6%/an, accueil de 500 habitants supplémentaires pour atteindre environ 4 500 habitants en 2040)
 - Une politique en faveur de la diversité sociale et intergénérationnelle
 - Placer la notion de « bien vivre ensemble » au cœur des politiques d'aménagement
 - Structurer l'aménagement du territoire en développant de manière prioritaire le centre-bourg historique de Plouhinec et en confortant l'ensemble des espaces urbanisés
 - Améliorer l'offre en mobilité du territoire et son accessibilité interne comme externe
 - Poursuivre la valorisation de l'attractivité résidentielle de Plouhinec
 - Poursuivre le réinvestissement des ateliers Jean Moulin
 - o Poursuivre le développement économique à partir des ressources du territoire pour attirer des actifs et des entreprises
 - o Développer le port de Poulgoazec comme pôle économique et maritime innovant
 - o Maintenir l'activité agricole
 - o Développer une stratégie touristique à moindre impact
- Axe 2 : Un développement urbain équilibré et axé sur la solidarité
 - o Développer une offre de logements équilibrée et intergénérationnelle (produire 450 logements à horizon 2040)
 - o Rendre accessible à tous un cadre de vie de qualité
- Axe 3 : Un aménagement qui valorise la qualité urbaine et l'identité territoriale
 - o Organiser un développement urbain optimisé pour des formes urbaines plus sobres en ressources
 - Modérer significativement la consommation d'espace (-50% par rapport à la consommation des 10 dernières années)
 - Optimiser les capacités foncières et intégrer des objectifs de densification (densité moyenne minimale de 25 logements / hectare pour les opérations en extension de l'urbanisation et en renouvellement urbain)
 - Favoriser le renouvellement urbain (50% de logements seront produits en renouvellement / densification ? urbain)
 - o Intégrer les 4 fonctions d'une centralité dans la stratégie de revitalisation des secteurs stratégiques
 - o Préserver la richesse du patrimoine paysager, urbain et architectural de la commune
 - o Mettre en valeur et entretenir le patrimoine bâti et maritime
 - o Engager la requalification des formes urbaines et architecturales en s'autorisant des expérimentations
- Axe 4 : Une stratégie innovante et exemplaire sur le plan environnemental
 - o Développer la fonctionnalité de la Trame verte, Bleue et noire du territoire
 - o Améliorer le cycle de l'eau
 - o Organiser une gestion intégrée au littoral

Stratégie réglementaire :

Le PLU de PLOUHINEC définit un projet d'aménagement global du territoire qui est fondé sur un principe de gestion raisonnée et qualitative du foncier dans le cadre de la création future de logements, d'équipements, ou d'espaces d'activités économiques.

Ainsi, les secteurs de projet identifiés dans le PLU sont doublement encadrés : par le règlement (écrit et graphique) mais également par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le règlement est constitué de deux documents distincts : le règlement graphique (ou zonage) qui permet d'identifier les différentes zones et outils mis en place sur le territoire. Le règlement graphique est associé au règlement écrit (ou littéral) qui précise pour chaque zone ou outil les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Ces pièces constitutives du PLU traduisent réglementairement et spatialement le projet de développement du territoire exprimé par la collectivité dans le PADD et s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Le règlement graphique comme le règlement écrit doivent permettre de mettre en œuvre et garantir les orientations du PADD. Ils doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées.

Les grandes lignes des OAP dites « sectorielles » :

Les OAP dites « sectorielles » encadrent le développement de 11 zones aux échelles, problématiques et enjeux variables en complément du règlement graphique et écrit. Au sein de ces secteurs, les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les orientations définies. Ces dernières sont structurées de la manière suivante : analyse paysagère, fiche d'identité de la zone, programmation attendue, orientations en termes d'urbanisme, d'architecture, de paysage et de biodiversité. Des schémas viennent utilement illustrer les orientations.

Les grandes lignes des OAP dites « thématiques »

- L'OAP patrimoine et paysage permet d'expliciter de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle, qualitative, patrimoniale et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les dispositions figurant au sein de l'OAP complètent les règles figurant sur le règlement graphique et au sein du règlement écrit. Le but poursuivi par la collectivité est de mettre en valeur les qualités existantes du territoire, d'amplifier son attractivité et d'améliorer le cadre de vie local, tant pour les administrés que pour les visiteurs et les touristes.
- L'OAP continuités écologiques permet d'expliciter de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver, de mettre en valeur et de développer la connectivité des espaces et des lieux d'intérêt écologique au sein du territoire et en cohérence avec les territoires limitrophes. Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre de préserver la Trame Verte et Bleue et de faciliter sa restauration. Les dispositions figurant au sein de l'OAP complètent les règles figurant sur le règlement graphique et au sein du règlement écrit. Le but poursuivi par la collectivité est de développer la fonctionnalité de la Trame verte, bleue et noire du territoire, mais aussi en contribuant à l'amélioration du cycle de l'eau.

La philosophie du règlement et les principales zones

- Les espace urbanisé (zones U)
 - o Habitat : délimitation de 4 zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles. Il s'agit des zones Uha, Uhb1, Uhb2 et Uhc. Toutes les constructions, usages des sols et natures d'activités sont autorisés à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations. Seules les morphologies urbaines diffèrent.
 - o Economie : la spécialisation des espaces économiques à travers la délimitation de 2 zones à vocation d'activités économiques. La zone Ui à vocation d'activités économiques mixtes. L'implantation de ce type d'activités au sein d'un espace dédié, hors des zones à vocation d'habitat, permet ainsi de limiter les nuisances vis-à-vis des zones habitées. La zone Uic correspond à la zone d'activités de Ty-Frapp dédiée aux activités économiques et commerciales. Les règlement écrit de ces deux zones permet de faciliter le processus de requalification des espaces économiques existants (règles qualitatives).
 - o Equipements : la zone Ue concerne les zones urbanisées à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif, qu'ils soient éducatifs, hospitaliers, de santé, sportifs, relatifs au traitement des eaux usées, aux déchetteries aux cimetières, ... La zone Up correspond à la zone urbaine à vocation portuaire. Il s'agit du terre-plein de Poulgoazec comportant les infrastructures portuaires ainsi que des activités liées à la mer (criée, centre nautique, ...).

- Renouveau urbain : la zone Uru délimite les zones urbaines destinées à la réaffectation des constructions existantes et au renouvellement urbain. Le périmètre de la zone Uru comprend l'ancien lycée maritime Jean Moulin faisant l'objet d'un projet de requalification.
- Tourisme : la zone Ut, dont la vocation dominante est touristique, concerne essentiellement l'hébergement sous différentes formes (campings, parcs résidentiels de loisirs, ...). Seul le camping de Larenvoie fait l'objet d'un zonage Ut. Il s'agit du seul camping compris au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, au sens de la Loi Littoral.
La zone Ut1, dont la vocation dominante est touristique, concerne essentiellement l'hébergement sous différentes formes (campings, parcs résidentiels de loisirs, ...). A la différence de la zone Ut, les hôtels sont également autorisés. Seul l'hôtel et le camping de Naéco Baie d'Audierne fait l'objet d'un zonage Ut1. Il s'agit du seul hôtel et camping compris au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, au sens de la Loi Littoral.

- Les zones à urbaniser (zones AU)

Les zones 1AU correspondent aux zones non urbanisées destinées à être ouverte à l'urbanisation.

Les zones 1AUha/b, dont la vocation dominante est l'habitat, délimitent les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme. Les commerces, services et activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont également autorisés.

La zone 1AUi, dont la vocation dominante est l'activité économique, est destinée, à court terme, à l'accueil et au développement d'activités économiques. Aussi, suivant la même logique que les zones AUh, le PLU identifie des zones 1AUi en cohérence avec la politique de développement économique portée à l'échelle de la Communauté de Communes du Cap Sizun – Pointe du Raz.

La zone 1AUe, dont la vocation dominante est l'accueil de services et d'équipements sportifs, délimite les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme.

Les zones 1AU peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Chaque zone 1AU du territoire dispose d'une OAP dite « sectorielle » qui précise les principes à respecter. Par ailleurs, un échancier d'ouverture à l'urbanisation de ces zones a été défini.

- Les espaces agricoles (zones A)

La zone A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il couvre des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées et des espaces bâtis correspondant à des bâtiments agricoles mais aussi à des bâtiments d'habitat diffus ou des hameaux.

Le règlement écrit en zone A, permet pour les exploitants agricoles :

- La création de toute installation, construction, aménagement lié à une exploitation agricole,
- La création de logements de fonction,
- La diversification des exploitations agricoles.

Il permet pour les tiers :

- La créations d'extensions et d'annexes limitées pour les constructions existantes à vocation d'habitat,
- La construction d'équipements d'intérêt collectif ou de service public liés à la réalisation d'infrastructures ou de réseaux,
- L'implantation d'abris pour animaux,
- Les changements de destination (répondant aux critères de la CDPENAF et identifiés sur le règlement graphique)

La zone A comprend également un secteur spécifique lié à la SPA existante sur le territoire communal (zone Aspa).

- Les espaces naturels (zones N)

La zone N correspond aux zones naturelles à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.

La constructibilité et les dispositions règlementaires applicables à la zone N sont, pour la plupart, similaires à celles de la zone A. Par conséquent, les droits à construire sont également limités au sein de la zone N. La différence majeure résulte de l'interdiction d'implanter de nouvelles exploitations agricoles en zone N.

La zone NS correspond aux espaces les plus sensibles (espaces remarquables au sens de la Loi Littoral). La constructibilité y est très limitée.

Par ailleurs, un seul zonage couvre l'espace maritime : la zone Nm.

A l'instar de la zone Nspa, des secteurs spécifiques ont également été définis afin de répondre à des situations et projets propres : Ni, Nip, Ne, Nulm et Nt.

La préservation des espaces naturels se traduit également par l'identification sur le plan de zonage des espaces boisés classés (EBC), de boisements, de haies et de talus protégés au titre de l'article L.151-23, ainsi que de l'identification et de la protection des zones humides et des cours d'eau.

Le contenu des annexes

Figurent dans les annexes les éléments cités aux articles R.151-51 à 53 du code de l'urbanisme.

Les incidences du projet sur l'environnement

La commune de Plouhinec a fait le choix de concentrer l'urbanisation et le maillage viaire dans son centre-bourg tout en garantissant la qualité du cadre de vie qu'elle offre et en tenant compte de ses spécificités environnementales. Ainsi, la commune a dû composer entre le choix d'ouvrir à l'urbanisation des zones pour répondre aux enjeux démographiques (croissance attendue de 500 nouveaux habitants à l'horizon 2040) tout en préservant les richesses paysagères et naturelles qui se concentrent en périphérie du tissu urbain.

Tout au long de l'élaboration du projet, la commune a travaillé avec le cabinet d'urbanisme Territoire + et le bureau d'études en écologie Biotope afin de prendre en compte les enjeux environnementaux. Les réflexions menées par la commune de Plouhinec sur l'optimisation du foncier ont conduit à retirer de l'ouverture à l'urbanisation plus de 60 % des surfaces prévues au PLU en vigueur. Les zones à urbaniser sont localisées en grande majorité dans l'enveloppe urbaine avec 50 % des besoins en logements identifiés en renouvellement urbain.

Sur l'aspect naturel, le projet de PLU se compose, entre autres, de dispositions règlementaires destinées à maintenir la trame verte (environ 55 % du territoire sont classés en zone agricole et près de 34% en zone naturelle) et bleue (préservation en zone naturelle des cours d'eau et des zones à dominante humide), et d'une orientation d'aménagement et de programmation poursuivant des principes d'aménagement similaires (bassin paysager...). Les autres thématiques environnementales sont également intégrées dans le PLU avec, par exemple, le rappel des risques présents sur le territoire dans le règlement.

Les dispositions prises au sein du règlement (intégration de haies dans les clôtures des habitations, choix d'essences locales pour les plantations, etc.), dans les choix de zonage (définition de zones 1AU centrales, pour limiter les déplacements automobiles quotidiens, définition de nouvelles zones N en tant que nature en ville) ou encore dans l'OAP « continuités écologiques » (végétalisation...) concourront à limiter l'impact du territoire dans le changement climatique mais aussi à le rendre plus résilient face aux effets de ce dernier.

Toutefois, bien que l'environnement et les enjeux écologiques aient orienté les choix de la commune de Plouhinec en matière d'urbanisation, il subsiste des incertitudes concernant la présence potentielle ou avérées certaines espèces animales protégées (oiseaux notamment) sur des zones envisagées à l'urbanisation ou intégrées dans le tissu urbain. Les futurs projets sont donc susceptibles d'être conditionnés à la réalisation d'un dossier de dérogation de destruction au droit des espèces.

En conclusion, le projet de PLU de la commune de Plouhinec devrait permettre de préserver les enjeux environnementaux de son territoire, voire à les renforcer dans certains cas malgré la présence d'incidences négatives liées à la consommation foncière d'espaces inévitable pour répondre aux enjeux démographiques du territoire.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants, et, plus particulièrement, les articles L.153-14, R.153-3 et L.103-6 relatifs à l'arrêt et au bilan de la concertation du projet de révision du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 13 avril 2017 prescrivant la révision du PLU de la commune de Plouhinec,

Vu le premier débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en date du 5 octobre 2023,

Vu le débat complémentaire sur les orientations générales du PADD en date du 4 juillet 2024,

Vu l'annexe à la présente délibération relative au bilan de la concertation (annexe 2),

Vu le projet de PLU révisé annexé à la présente délibération (annexe 3),

Vu la convocation adressée aux conseillers municipaux le 26 septembre 2024 et les documents qui y étaient annexés dont le présent projet de délibération valant note explicative de synthèse.

Considérant qu'il ressort du bilan de la concertation que les modalités de la concertation préalable prévues dans la délibération du 13 avril 2017 ont bien été mises en œuvre,

Considérant par ailleurs que cette concertation a permis l'expression des remarques qui ont enrichi le projet au fur et à mesure de son élaboration,

Considérant le PLU révisé présenté et consultable lors de la présente séance,

Considérant que le PLU est prêt, en cet état, à être soumis à consultation et à enquête publique,

Considérant que l'intégralité du projet de PLU révisé est jointe en annexe,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **Approuve le bilan de la concertation tel que présenté ci-dessus et détaillé en annexe,**
- **Clôture la concertation,**
- **Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé.**
- **Précise que cette délibération et le dossier correspondant seront notifiés, pour avis, à l'ensemble des Personnes Publiques Associées ou consultées à la révision du PLU à savoir :**
 - **Le Préfet du département** en tant que personne publique associée, en tant que responsable de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS);
 - **Le Président du Conseil Régional ;**
 - **Le Président du Conseil Départemental ;**
 - **Les Présidents de la Chambre d'Agriculture** (en tant que personne publique associée et au titre de l'article L.112-3 du Code rural), **de Commerce et d'Industrie, et des Métiers et de l'Artisanat ;**
 - **Le Président de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) ;**
 - **Le Président de la Communauté de Communes du Cap-Sizun – Pointe du Raz** dont la commune est membre au titre de sa nécessaire collaboration à la révision du PLU, en tant qu'EPCI en charge du PLH ;
 - **Le Président du Syndicat Intercommunaire Ouest Cornouaille Aménagement** en tant que syndicat mixte en charge du SCoT ;
 - **Le Président de l'institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ;**
 - **Le président de la Section régionale de Conchyliculture,**
 - **Le Président du Centre National de la Propriété Forestière ;**
 - **Aux communes limitrophes, établissements publics de coopération intercommunale et associations agréées pour la défense de l'environnement qui ont demandé à être consultés sur le projet,**
- **Précise qu'à l'issue de la consultation des personnes publiques, le projet de PLU sera soumis à enquête publique pendant une durée minimale de 30 jours, conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme ;**
- **Précise que la présente délibération et le projet de PLU seront transmis à Monsieur le Préfet du Finistère au titre du contrôle de légalité ;**
- **Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, conformément à l'article R 153-3 du code de l'urbanisme.**

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

Pour copie certifiée conforme,

Le 3 octobre 2024

Le Maire,

Yvan MOULLEC



La Secrétaire de séance,

Armelle STREIFF LE BOZEC

A blue ink signature of Armelle Streiff Le Bozec, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the end.