



Audierne, le 16/01/2025

Monsieur Gilles SERGENT  
Président de la Communauté de communes Cap Sizun – Pointe du Raz

A

**MAIRIE DE PLOUHINEC**  
Monsieur MOULLEC Yvan  
Rue du Général de Gaulle  
29780 - PLOUHINEC

Réf : U/GS/SP/16-01/005

**Objet :** Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Plouhinec

Monsieur le Maire,

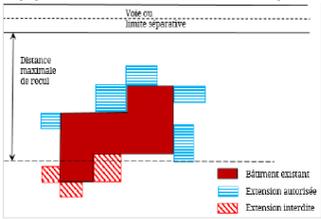
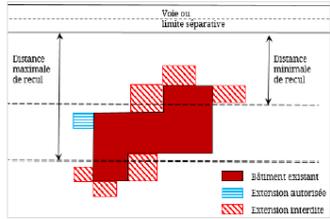
Par délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2024, la commune de Plouhinec a arrêté le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Aussi, la communauté de communes a été consulté pour avis au titre des articles L. 153-1 et suivants et R. 153-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le dossier a été réceptionné le 17 octobre 2024.

La communauté de communes Cap Sizun – Pointe du Raz vous remercie de l'avoir associée aux travaux de révision du PLU.

Je vous informe que la collectivité émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations listées dans le tableau ci-dessous :

<b>Rapport de présentation</b>	Page 8	Audierne est la seule commune dont le nom ne figure pas.
<b>PADD</b>		Il pourrait être intéressant d'envisager un paragraphe introductif au PADD allant dans le sens d'une implication de la commune de Plouhinec et de ses stratégies d'aménagement dans le projet de territoire de la communauté de communes et les autres stratégies communautaires mises en place sur le territoire (schéma touristique du Cap Sizun, PAT, PCAET, etc.) validés par les instances communautaires.
	Page 11-2	La notion de « réinvestissement » sous-entend un bâtiment aujourd'hui dans un état de quasi-abandon, il serait intéressant de reformuler cette idée. Aussi, la notion d'« innovation » paraît censée mais ne doit pas empêcher l'artisanat d'art et le petit artisanat déjà très bien implantés sur le site. Les ateliers hébergent à ce jour de nombreux artisans qui valorisent le passé de l'ancien lycée en conservant la vocation d'ateliers d'une partie des bâtiments. Il est nécessaire de pérenniser et de poursuivre cette notion d'artisanat sur le site. En tout état de cause, et si des volontés de développement du site comme d'un site voué à l'innovation s'installent, il conviendra d'imaginer une articulation saine avec le type d'activités économiques déjà installées et identifiées. Enfin, il convient également d'aborder les autres projets d'ores et déjà prévu sur le site qui composent aujourd'hui le tiers-lieu : Ecomusée, cuisine centrale, développement des hébergements, etc.
	Page 13-3	Envisager si possible une modification en « sports et activités de pleine-nature » pour coller aux notions du projet de territoire de la communauté de communes.
<b>OAP sectorielles</b>	Page 37	Jean-Moulin : Projet à faire valider en cohérence avec les politiques de développement prévues par le conseil régional de Bretagne et la communauté de communes sur le site des ateliers Jean Moulin. La vocation économique (déjà présente) trouve beaucoup de sens dans cette zone mais ne doit pas être la seule. Le projet de cuisine centrale, d'écomusée et les nombreux logements existants sur le site doivent également trouver une place dans ce tiers-lieu. Il conviendra également de pérenniser l'image de petit artisanat et d'artisanat d'art identifié sur le lieu permettant, en plus de proposer une offre en bâti à vocation économique aux acteurs du territoire, une valorisation claire des savoir-faire du territoire de tout le Cap Sizun.
	Page 41	Lesvenez : Le projet potentiel de véloroute reliant Plouhinec à Mahalon figure dans le schéma directeur vélo du SIOCA mais n'est aucunement porté par le syndicat. La CCCSPR est l'autorité organisatrice en matière de mobilité.

		Lesvenez : Gestion des eaux usées à vérifier avec le service compétent (réduction des droits à construire sur cette zone pourrait ne pas permettre une rentabilisation de l'extension du réseau d'assainissement dans cette zone).
<b>Règlement graphique</b>	ZA de Lesvenez	Le zonage est cohérent pour la structuration foncière économique de la commune de Plouhinec et plus largement du territoire du Cap Sizun. En revanche, le plan de la zone est différent de celui présenté en annexe 2 – plan guide. Il conviendra, si nécessaire, de mettre en cohérence ces deux plans afin de ne pas brouiller la lecture des documents
	Périmètre de centralité de la commune	Le périmètre semble couper la ZA de Ty-Frapp en son milieu bien que la zone semble être comprise dans son entièreté au sein du périmètre. Ce périmètre de centralité ne devra pas contrevenir au projet d'extension de la ZA pour l'installation d'activités agricoles et commerciales souhaités par la communauté de communes et la ville de Plouhinec
<b>Règlement écrit</b>	Page 5	<p>Lexique - Notion d'« aggravation de la non-conformité » : Par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport à la limite séparative.</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute extension située au-delà de la distance maximale de recul lorsqu'un recul maximal est imposé.</li> <li>- Toute extension située en dehors de la bande d'implantation lorsqu'un recul maximal et minimal sont imposés.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute extension située dans le prolongement des façades qui, bien que ne se rapprochant pas de la voie, a une emprise au sol supérieure ou égale à 30m<sup>2</sup>.</li> <li>- Toute extension située dans le prolongement des façades qui, bien que ne se rapprochant pas de la limite séparative, a une emprise au sol supérieure ou égale à 30m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>La phrase rédigée ainsi peut laisser entendre que toute extension de 30m<sup>2</sup> serait interdite. Est-ce qu'il ne manquerait pas « non conforme » après le mot façade ?</p>
	Page 7	Lexique – notion d'« Existant(e) » : Le critère cumulatif du bâtiment devant être clos et couvert signifierait que les bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs (critère jurisprudence) sont exclus.

	Page 8	Lexique – notion « Habitat individuel ou collectif » : Le CCH définit les maisons individuelles comme disposant deux logements maximum. La seconde phrase indiquant qu'une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement paraît donc incohérente.
	Page 18	1.8 Périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du CU : Pour une meilleure précision éventuellement ajouter la mention des aménagements en sus des constructions et installations.
	Page 19	1.13. Risques : Le règlement graphique identifie des secteurs soumis à un risque. Le règlement écrit dans ce paragraphe évoque des précautions notamment pour les zones visées par le risque de remontée de nappes. Toutefois, le texte est formulé sous forme de conseils. Aussi, une formulation plus restrictive pourrait éventuellement être envisagée.
	Page 22	2. Obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos - règles quantitatives : Il semblerait que l'hypothèse de la création de logement dans le cadre de la création de logements dans un bâtiment existant avec de simple modification d'aspect extérieur ne soit pas pris en compte. En effet, dans ce cas la surface de plancher ou la taille des logements créés dans le cadre de la demande ne sont pas forcément déclarées et ce ne sont pas des éléments légalement exigibles au titre du code de l'urbanisme. Aussi, il serait potentiellement nécessaire d'engager une réflexion pour éclaircir ce cas afin d'être potentiellement être en mesure de déterminer le nombre de places exigible dans le cadre d'une instruction.
	Page 26	Il pourrait être intéressant d'aborder ici les notions de perméabilisation des surfaces de stationnement en fixant des objectifs plus précis (pourcentages par exemple).
	Page 41 Valable pour d'autres zonages	4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Pour les « petites » annexes, le PLU autorise une implantation libre. Aussi, il conviendra de s'assurer de la possibilité d'entretenir entre la limite séparative et la construction.
	Page 66	Section 1 article 1 : l'implantation de « salles de spectacles » est interdite. Il conviendra ici de vérifier que d'éventuels futurs projets susceptibles d'entrer dans cette destination ne soient plus envisagés.
	Page 67	A la lecture du règlement, il semble que seules les extensions des commerces existants sont autorisées. Il convient ici de ne pas définir la zone en opposition avec les projets d'extension et de densification de la zone dans le sens d'une vocation mixte (artisanat et commerce). Les constructions neuves sont-elles ici autorisées pour répondre aux besoins en extension ?

	Page 67	Les projets photovoltaïques au sol sont interdits. Cette interdiction concerne-t-elle également les ombrières équipées de panneaux solaires ? Ces dispositifs pourraient être intéressants pour les activités commerciales disposant de parkings couverts ou non couverts à ce jour
	Page 74	Dans la mesure où l'implantation de salle de cinéma est autorisée, que justifie l'interdiction de construction de salles de spectacle ?
	Page 75	Les projets photovoltaïques au sol sont interdits. Cette interdiction concerne-t-elle également les ombrières équipées de panneaux solaires ? Ces dispositifs pourraient être intéressants pour les activités commerciales disposant de parkings couverts ou non couverts à ce jour
	Page 105	En cohérence avec les éventuels projets de la commune et de la communauté de communes, il pourrait être intéressant d'autoriser, sous conditions, les « locaux et bureaux des administrations publiques », les « équipements sportifs » et les « autres équipements recevant du public ». En l'absence de projet concret à ce jour, la difficulté à autoriser ces types de travaux se justifie amplement.
	Page 136	la réglementation devra ici autoriser la réalisation d'aires de camping-car (projet projeté sur la parcelle YC31 au moins)
<b>Plan guide</b>	Page 32	Le projet potentiel de véloroute reliant Plouhinec à Mahalon figure dans le schéma directeur vélo du SIOCA mais n'est aucunement porté par le syndicat. La CCCSPR est compétente en matière de mobilité.
	Page 32	Il semble que la programmation 43 ne soit pas visible.
	ZA de Lesvenez	Le zonage n'est pas en cohérence avec le règlement graphique et l'OAP sectorielle relative à ce site.
<b>Plan de zonage EU</b>		La ZA de Ty-Frapp et la ZA de Lesvenez sont intégrées au zonage EU. Ce choix peut paraître surprenant notamment en raison de l'absence de volonté d'étendre la ZA de Lesvenez. Aussi, il conviendra de vérifier auprès de l'autorité compétente (SIVOM) la pertinence de ces extensions.

Les services de la Communauté de communes Cap Sizun - Pointe du Raz restent par ailleurs disponibles pour échanger sur les points soulevés dans ce courrier.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de ma sincère considération.

**Le Président,**  
Gilles SERGENT

