



Plan local d'urbanisme

Commune de Plouhinec

Rapport de Présentation - tome 1



/ 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 03/10/2024
/ Document approuvé en Conseil Municipal le



Sommaire

Préambule	4
1- Objectifs généraux poursuivis par les collectivités publiques en matière d'urbanisme	5
2- Carte d'identité du territoire	7
Situation administrative	7
Documents cadres	11
Armature du territoire à l'échelle de l'Ouest Cornouaille	13
Titre I - Principales conclusions du diagnostic territorial	14
1- Prévisions démographiques	15
2- Développement économique	19
3- L'agriculture	23
4- Tourisme	25
5- La pêche professionnelle et autres activités portuaires et maritimes	27
6- Développement forestier	29
7- Aménagement de l'espace : morphologie, fonctionnement urbain, architecture et paysage	30
8- Fonctionnement urbain	34
9- Equilibre social de l'habitat	37
10- Transports et déplacements	41
11- Commerce	45
12- Equipements et services	48
13- Réseaux	50
Adduction en eau potable	50
Assainissement des eaux usées	51
Gestion des eaux pluviales	53
Défense incendie	53
Réseau électrique	54
Réseau numérique	54
Réseau de collecte et de traitement des déchets	54
Titre II - Etat initial de l'Environnement	55
Titre III - Analyse de la consommation d'espaces et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	56
1- Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	57
2- Analyse de la capacité de densification	60
3- Analyse de la capacité de mutation des espaces bâtis	72
Titre IV - Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisations	73
1- Capacité de stationnement des véhicules motorisés et possibilités de mutualisation	74
2- Capacité de stationnement des véhicules hybrides et électriques et possibilités de mutualisation	78
3- Capacité de stationnement des vélos et possibilités de mutualisation	78
Titre V - Analyse des résultats de l'application du PLU de 2011	82



Le présent document constitue le rapport de présentation, tome 1.

Conformément aux articles L.151-4, R.151-1 et L.153-7 du Code de l'Urbanisme, il comprend :

- **Les principales conclusions du diagnostic territorial ;**
- **L'Etat initial de l'Environnement ;**
- **L'inventaire des capacités de stationnement et les possibilités de mutualisation de ces capacités ;**
- **L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ;**
- **L'analyse des résultats de l'application du PLU approuvé en 2011.**



Préambule



Préambule

1- Objectifs généraux poursuivis par les collectivités publiques en matière d'urbanisme

→ Article L. 101-1 du Code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

→ Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

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, 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.

→ Article L. 101-2-1 du Code de l'Urbanisme

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;



-
- 4° La qualité urbaine ;
 - 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
 - 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - 7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

→ **Article L. 101-3 du Code de l'Urbanisme**

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

Préambule

2- Carte d'identité du territoire

Situation administrative

La commune de Plouhinec est rattachée à différentes entités administratives :

- Région : Bretagne
- Département : Finistère
- Arrondissement : Quimper
- Intercommunalité : Communauté de Communes Cap Sizun – Pointe du Raz
- Pays de Cornouaille
- Le Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (compétence en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOt))



Localisation de Plouhinec dans le département du Finistère (Source : l-itineraire.com/departement-finistere)





→ Appartenance à la Communauté de Communes Cap-Sizun – Pointe du Raz

La commune de Plouhinec appartient à la Communauté de Communes (CdC) Cap Sizun – Pointe du Raz. Elle regroupe 10 communes : AUDIERNE, BEUZEC-CAP-SIZUN, CLEDEN-CAP-SIZUN, CONFORT-MEILARS, GOULIEN, MAHALON, PLOGOFF, **PLOUHINEC**, PONT-CROIX, PRIMELIN.

En 2020, elle compte 15 271 habitants (source Insee) répartis sur 177,40 km².

Elle a été créée par arrêté préfectoral le 17 décembre 1993. Ses statuts ont été modifiés en juin 2016.

Elle exerce les compétences suivantes :

Compétences obligatoires :

- **Développement économique :**
 - Zones d'activités : création, aménagement et gestion de zones d'activité économique à vocation touristique / création de nouvelles zones d'activité économique à vocation industrielle, tertiaire, artisanale.
 - Action de développement économique, action de développement touristique, action commune de promotion et de soutien.
- **Aménagement de l'Espace Communautaire :**
 - SCOT et schéma de secteur, Zone d'aménagement concerté d'intérêt communautaire, Système d'information Géographique, Aménagement numérique du territoire.
- **Elimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés (collecte, traitement et valorisation).**

Compétences optionnelles et d'intérêt communautaire :

- **Protection et mise en valeur de l'environnement :**
 - Espaces naturels sensibles ;
 - Randonnées ;
 - Adhésion et participation au Syndicat Mixte pour l'aménagement et la protection de la Pointe du Raz et du Cap Sizun ;
 - Grand Site de France « La Pointe du Raz en Cap Sizun ».
- **Politique du logement social d'intérêt communautaire et action en faveur du logement des personnes défavorisées :**
 - Actions en faveur de catégories de personnes ;
 - Création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public.

Compétences facultatives :

- Gestion d'équipements communautaires ;
- Mise à disposition des communes du personnel et des matériels et / ou des matériaux (Service Technique Communautaire) pour la réalisation de travaux communaux ;
- Incendie et secours ;
- Participation à la vie de la commune et des habitants ;
- Développement de l'administration électronique sur le territoire.

→ Appartenance au Syndicat Intercommunaire Ouest Cornouaille Aménagement

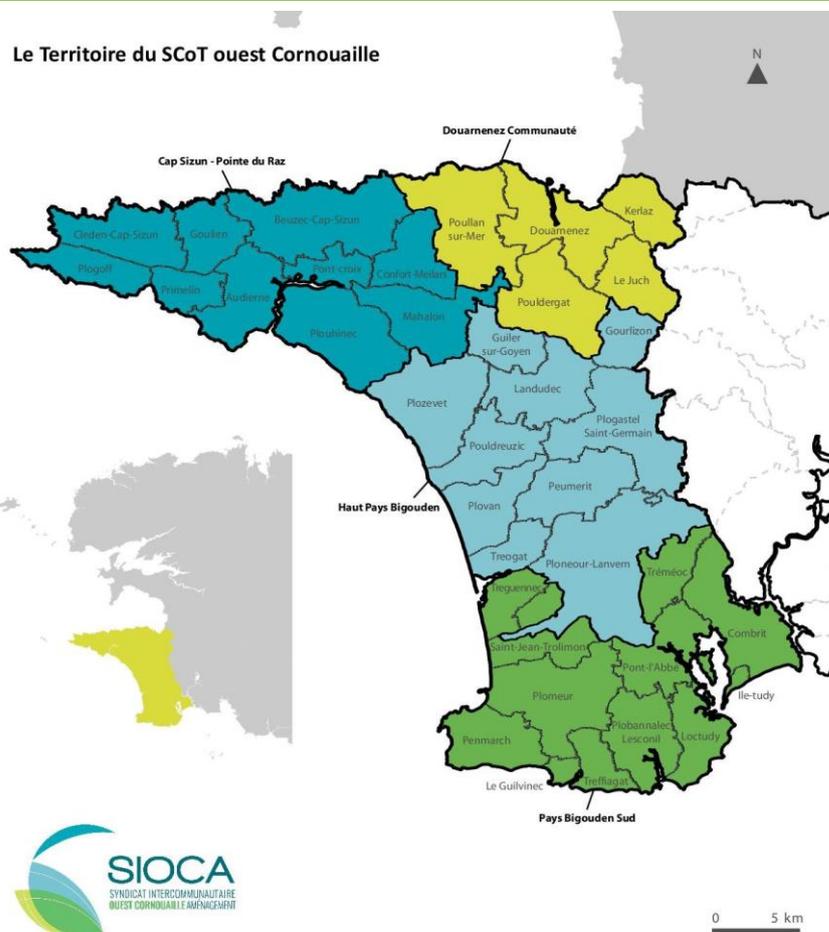
Le Syndicat Intercommunaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA) est un syndicat mixte fermé, constitué de 37 communes, regroupé en 4 intercommunalités. Ces dernières ont créé le syndicat afin de lui déléguer la compétence « aménagement du territoire » pour élaborer, réviser et assurer le suivi du SCOT.

Le SIOCA s'est constitué le 19 novembre 2002 par arrêté préfectoral. Son périmètre a été arrêté le 13 novembre 2002.

Le territoire du SIOCA représenté ci-dessous s'étend sur 661 km² et compte environ 89 000 habitants. Il regroupe les 4 communautés de communes suivantes : Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud, du Haut Pays Bigouden, du Cap Sizun Pointe du Raz et Douarnenez Communauté.

Le syndicat a quatre missions principales :

- **Elaborer et mettre en oeuvre le Schéma de Cohérence Territoriale** : assurer la maîtrise d'ouvrage des études, la gestion des procédures, association et mobilisation des acteurs, concertation, ... Cette élaboration se fait en collaboration avec les services de l'Etat et les partenaires. Après approbation, le SIOCA est chargé de la mise en oeuvre et du suivi du SCOT. Dans ce cadre, il rend des avis sur un certain nombre de projets d'aménagement, ou commerciaux.
- **Suivre et accompagner les documents d'urbanisme des 37 communes** : participer et accompagner les collectivités dans les procédures d'urbanisme, (PLU, cartes communes, ...), formuler des avis...
- **Suivre et mettre en oeuvre le Schéma Directeur Vélo ouest Cornouaille.**
- **Elaborer, suivre et coordonner la mise en oeuvre de la Stratégie Mobilité ouest Cornouaille (STRAMOC), en lien avec les EPCI du territoire.**



Localisation de Plouhinec à l'échelle du SCoT (Source : sioca.fr)



Documents cadres

Conformément aux articles L.131-4 à L.131-8 du Code de l'Urbanisme, le PLU est opposable aux documents de portée supra-communale. Elle entretient un lien de compatibilité ou de prise en compte selon les documents.

L'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme dispose que le SCoT, lorsqu'il existe, est le principal document avec lequel les PLU doivent être compatibles. C'est au SCoT lui-même d'être compatible avec les normes d'urbanisme de rang supérieur. Il est ainsi le document pivot de la réglementation locale, à l'interface entre les PLU et les normes d'urbanisme qui lui sont supérieures, ces dernières n'étant directement opposables aux PLU qu'en l'absence de SCoT.

COMPATIBILITÉ		
Schéma de cohérence territoriale (SCoT)	X	SCoT de l'Ouest Cornouaille, approuvé le 29/07/2015 – <i>en cours de révision</i>
Rôle intégrateur du SCoT : le SCoT est compatible avec (article L.131-1 du Code de l'Urbanisme) :		
▪ Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagnes, la directive territoriale d'aménagement	X	
▪ Les règles générales du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)	X	SRADDET de Bretagne, approuvé le 16/03/2021, modification approuvée le 17 avril 2024
▪ Les chartes des parcs naturels régionaux (PNR)	-	-
▪ Les chartes des parcs nationaux	-	-
▪ Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	X	SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 18/03/2022
▪ Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)	X	SAGE de l'Ouest Cornouaille, approuvé le 27/01/2016
▪ Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI)	X	PGRI du bassin Loire-Bretagne 2022-2027, arrêté le 15/03/2022
▪ Document stratégique de façade maritime/bassin maritime	X	DSF Nord Atlantique – Manche Ouest, adopté le 24 septembre 2019
▪ Plan d'exposition au bruit des aéroports	-	-
▪ Le schéma régional des carrières	X	Schéma régional des carrières de Bretagne, approuvé le 30/01/2020
▪ Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	X	<i>En cours d'élaboration</i>
Schéma de mise en valeur de la mer	-	-
Plan de déplacements urbains et plan de mobilité (PDU/PM)	-	-
Programme local d'habitat (PLH)	X	<i>Prescrit en 2023 – en cours d'élaboration</i>

PRISE EN COMPTE		
Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)	X	SRADDET de Bretagne, approuvé le 16/03/2021 – <i>en cours de révision</i>
Schéma régional climat-air-énergie (SRCE)	X	Intégré dans le SRADDET de Bretagne, approuvé le 16/03/2021 – <i>en cours de révision</i>



Schéma régional de développement de l'aquaculture marine (SRDAM)	X	SRDAM de Bretagne
Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	-	-
Documents stratégiques façades maritimes	-	-
Charte de pays	-	-

Armature du territoire à l'échelle de l'Ouest Cornouaille

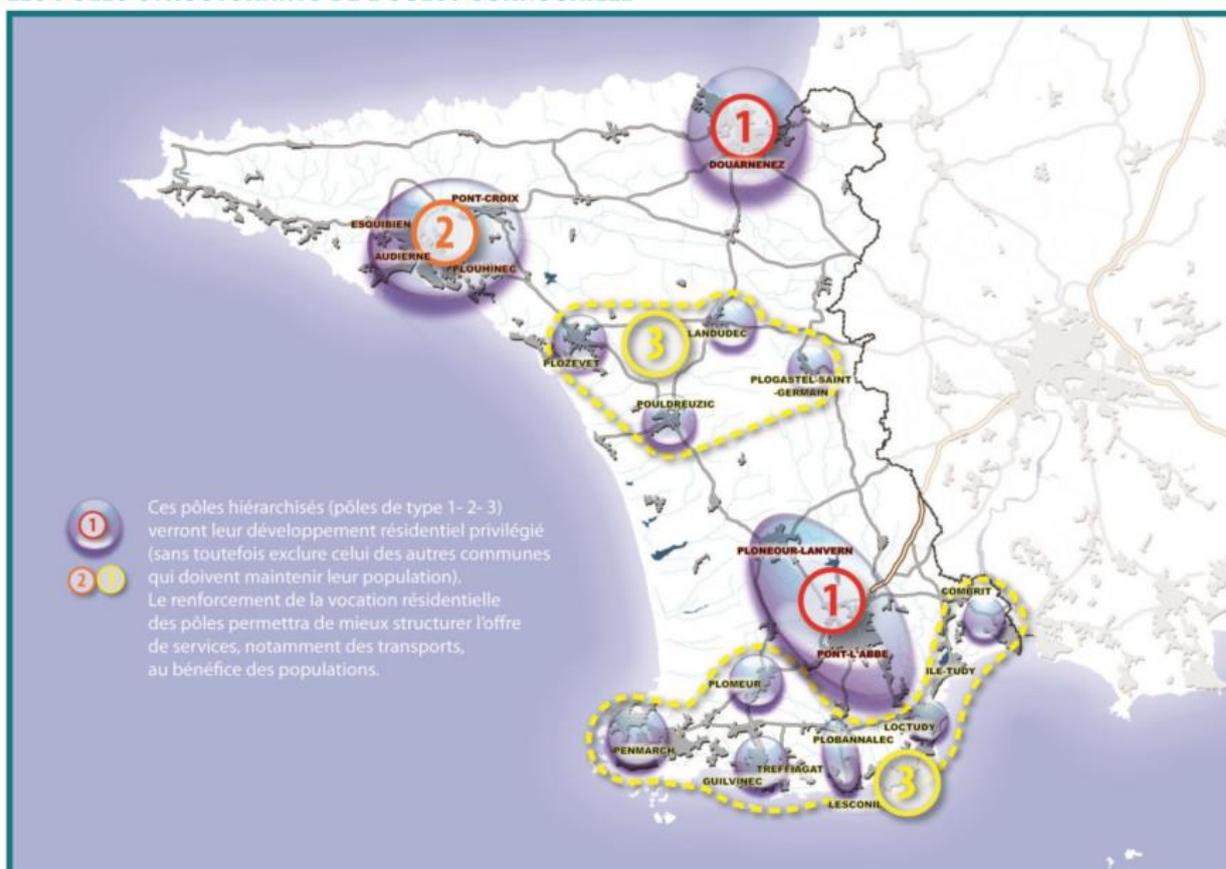
Le SCoT de L'Ouest Cornouaille a notamment pour objectif de structurer le territoire. Aussi, le projet de développement adopté en 2015, qu'il s'agisse des domaines économiques, résidentiels (population et logement), de transports ou de commerces, tient compte des spécificités territoriales.

Certaines communes sont alors appelées à jouer un rôle structurant pour mieux répondre aux besoins de habitants (à titre principal ou secondaire), des entreprises et des touristes. En effet, une meilleure structuration permet d'améliorer l'accessibilité de tous aux services de niveaux supérieurs ou de proximité, de mieux organiser les déplacements et de créer des conditions plus favorables au développement des activités économiques et assure un meilleur fonctionnement du territoire.

L'identification de pôles à l'échelle de l'Ouest Cornouaille permet de définir des objectifs de programmation pour les déplacements, le développement résidentiel, les activités, le commerce et les services.

3 types de pôles ont été définis. **La commune de Plouhinec, avec la commune d'Audierne et de Pont-Croix, est qualifiée de pôle de type 2. Aussi, elle doit voir son développement résidentiel privilégié.** Le renforcement de la vocation résidentielle des pôles permettra de mieux structurer l'offre de services, notamment des transports, au bénéfice des populations.

LES PÔLES STRUCTURANTS DE L'OUEST CORNOUAILLE



L'armature urbaine à l'échelle du SCoT (Source : SCoT Ouest Cornouaille)



Titre I – Principales conclusions du diagnostic territorial

En application de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, « *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services. [...] »

De plus, l'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Le rapport de présentation expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie [...] ».*

Les études détaillées par thématique figurent en annexe du présent document.

Principales conclusions du diagnostic territorial

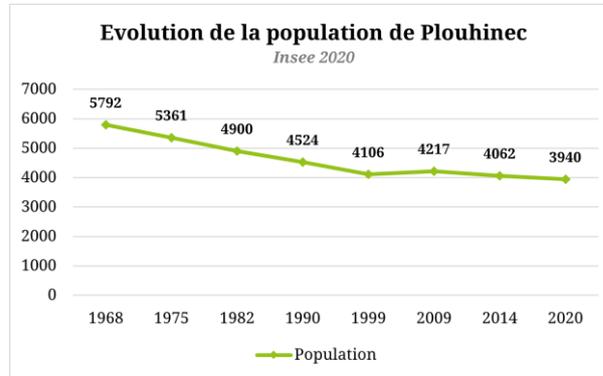
1- Prévisions démographiques

Analyse détaillée : cf. Annexe 1

CONSTATS



Une baisse de la population qui tend à se stabiliser



Le taux d'évolution annuel de la population est négatif depuis les années 1960, à l'exception de la période 1999-2009, avec un pic positif de +0,3%. Toutefois, cette décroissance tend à s'atténuer ces dernières années. En effet, elle était de :

- -1,1%/an entre 1990-1999 ;
- -0,7%/an entre 2009-2014 ;
- -0,5%/an entre 2014 et 2020.

Cette évolution négative du nombre d'habitants qui s'explique en raison :

- D'un solde naturel négatif (le nombre de décès est supérieur au nombre de naissances – point d'attention : le territoire compte un EHPAD, ce qui accentue cette tendance) ;
- Non compensé par le solde migratoire, qui est pourtant positif (le nombre d'arrivés est supérieur au nombre de départs).

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,1	-1,3	-1,0	-1,1	0,3	-0,7	-0,5
due au solde naturel en %	-0,5	-1,0	-1,1	-0,9	-1,2	-1,1	-1,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,6	-0,3	0,1	-0,1	1,4	0,4	0,8

Indicateurs démographiques en historiques depuis 1968 (Source : Insee RP 2020)



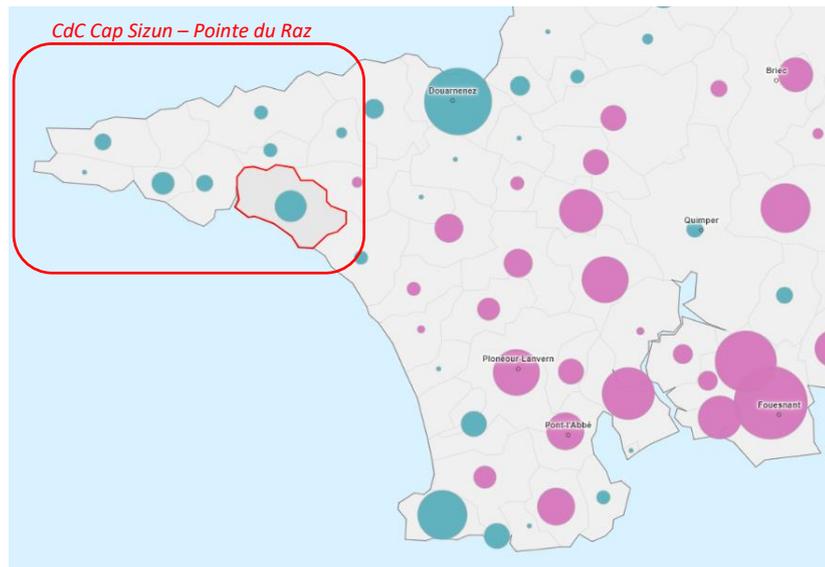
La commune de Plouhinec dans son environnement

La commune de Plouhinec représente 25,8% de la population totale de la CdC en 2020.

La baisse de la population est légèrement moins marquée à l'échelle de la CdC.

Population	Finistère	CC Cap-Sizun	Plouhinec
Population en 2020	917 179	15 271	3 940
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2014 et 2020 (%)	0,2	-0,3	-0,5
dont variation due au solde naturel (%)	-0,2	-1,4	-1,3
dont variation due au solde migratoire (%)	0,4	1	0,8
Nombre de ménages en 2020	436 590	7 673	2 042

(Source : Insee RP 2020)



Variation annuelle de la population (habitants) 2014-2020 (Source : L'Observatoire des Territoires)

A noter toutefois, que selon une étude de KPMG datée de 2022, la réalité statistique n'est pas tout à fait celle observée en réalité sur le territoire. En effet, les acteurs du Cap Sizun constatent depuis moins de 3 ans, une hausse des effectifs de la petite enfance et des demandes. A cela s'ajoute des signes de regain démographique, les naissances repartant à la hausse (70 naissances en 2019, 85 en 2020 et 94 en 2021).

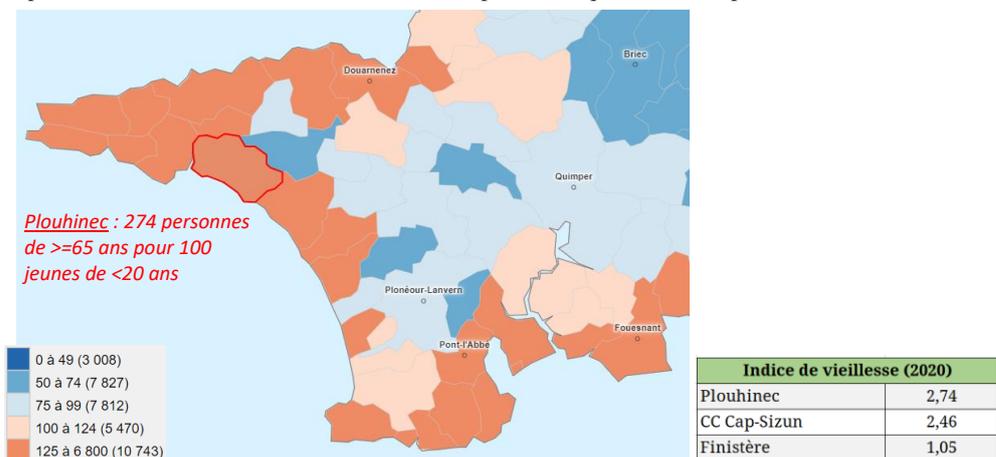


Une population plouhinecoise vieillissante

Les tendances de répartition de la population par tranches d'âges observées en 2009, se poursuivent en 2020 :

- **Une population plouhinecoise de plus en plus âgée**, avec une part des 60 ans et plus à la hausse ces 11 dernières années. En 2020, ces personnes représentent près de la moitié des habitants de la commune (49,5%) (+6,2% par rapport à 2009). L'existence d'un EHPAD (accueillant 72 résidents) justifie en partie cette tendance.
- A l'inverse, **une diminution de la part des 45-59 ans** (-2,4%), 30-44 ans (-1,9%) et 0-14 ans (-1,8%) est observée entre 2009 et 2020. A noter cependant, une stagnation entre 2014 et 2020 des 0-14 ans et 30-44 ans à respectivement 10,4% et 11,1%. La proportion des 15-29 ans, quant à elle, se maintient plus ou moins autour des 9,7% en moyenne sur la période 2009-2020.
- **Les moins de 45 ans représentent ainsi moins d'1/3 de la population totale** (31,1%), dans lesquels sont compris les moins de 29 ans, qui comptent pour 20%.

Un indice de vieillissement plus élevé pour la commune en comparaison aux échelons supérieurs (2,74, contre 2,46 pour la CdC en 2020). Cet indice est deux fois plus élevé que celui du département.



Indice de vieillissement – 2020 (Source : L'Observatoire des Territoires)



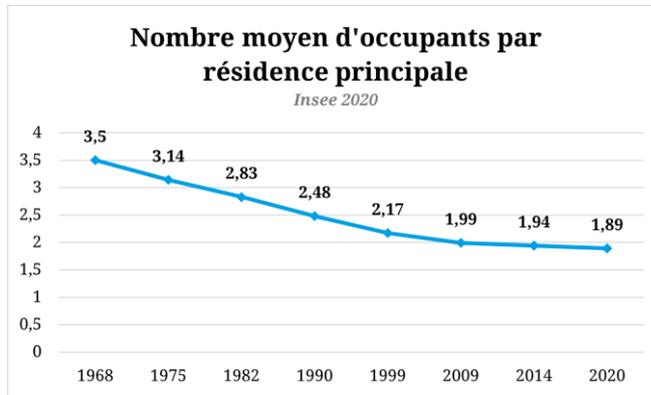
Une forte réduction de la taille des ménages à Plouhinec

Une tendance au desserrement des ménages est observée sur le territoire français depuis 1968. L'apparition de ces petites structures familiales tient aux modifications que connaît la famille française : la baisse de la natalité dans les familles, l'augmentation des divorces et des familles monoparentales, la hausse du célibat, auxquelles



s'ajoutent la décohabitation des jeunes au foyer familial et l'augmentation du nombre de personnes âgées vivant seules après le décès de leur conjoint.

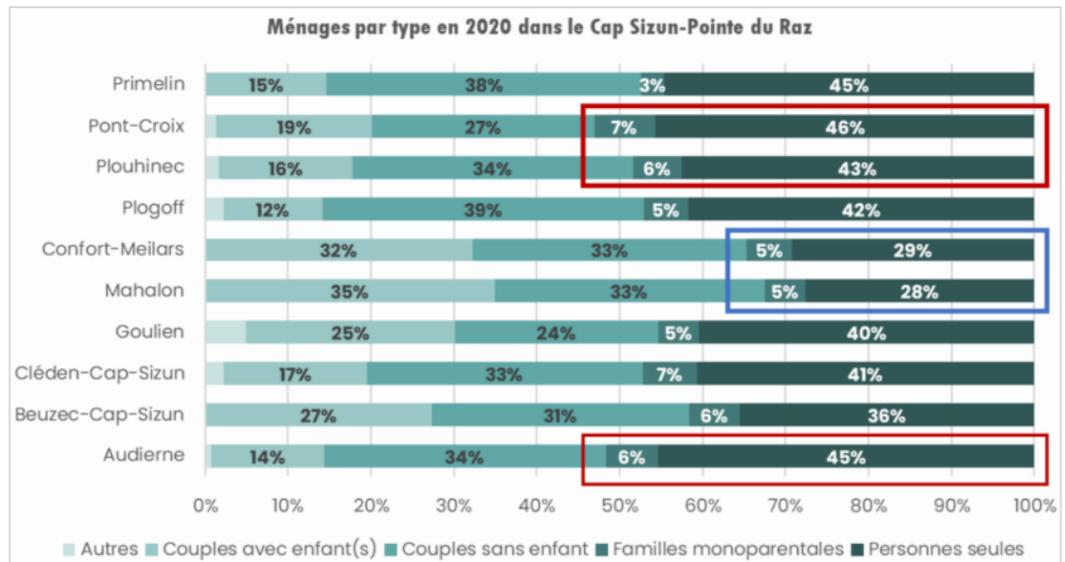
Ce desserrement des ménages s'observe clairement sur le territoire de Plouhinec avec un nombre moyen de **1,89 personne par ménage**, en 2020. En effet, **42,5% des ménages sont constitués d'une personne** en 2020, soit près de 2 points supplémentaires par rapport à 2014. Aussi, seuls 16,1% des ménages sont des couples avec enfant(s).



	Nombre de ménages			
	2014	%	2020	%
Ensemble	2045	100	2042	100
Ménages d'une personne	830	40,6	868	42,5
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	1189	58,1	1139	55,8
Un couple sans enfant	666	32,6	690	33,8
Un couple avec enfant(s)	349	17	328	16,1
Une famille monoparentale	174	8,5	121	5,9

Taille des ménages (2020)	
Plouhinec	1,89
CC Cap-Sizun	1,93
Finistère	2,05

(Source : Insee RP 2020)



(Source : Diagnostic PLH (COFIL,2023))



Une population de classes sociales moyennes

Les plouhinecois constituent une population de classes sociales moyennes, un peu plus aisée que la moyenne constatée à l'échelle de la Communauté de Communes, avec un revenu médian de 21 890€ en 2020 (contre 21 430€ pour la CdC).

A noter que selon des données communales, le revenu médian a augmenté de 2 400€ en 4 ans. Cela a notamment pour effet de faire augmenter les prix de l'immobilier et de pousser les jeunes, n'ayant pas de revenus suffisants, à s'installer dans les terres. Cette tendance est générale au département du Finistère, dont



le prix médian au m² des maisons a augmenté de 36% entre 2019 et 2022, et plus largement au niveau de la Bretagne.

Cette forte augmentation du niveau de vie conforte et justifie ainsi la faible proportion de jeunes à Plouhinec (les moins de 45 ans représentent moins d'1/3 de la population plouhinecoise totale).

Un niveau d'études en progression



Une évolution du niveau d'études est observée sur la commune en 2020 par rapport à l'année 2009 :

- En 2020, 46,7% des 15 ans ou plus non scolarisés de Plouhinec ont le niveau bac et études supérieures, contre 34,3% en 2009 (soit +12,4 points).
- En 11 années (2009-2020), la part des diplômés de l'enseignement supérieur a augmenté de 10,5 points, passant de 16,6% de diplômés en 2009 à 27,1% en 2020.
- A l'inverse, sur cette même période le nombre de non diplômés a fortement diminué (-12,7 points).
- Les CAP, BEP et équivalent, restent les diplômes les plus obtenus sur la commune (représentant 29,3% des diplômés).

PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

La force du territoire Plouhinecois, ce qui en fait son rayonnement et son attractivité, notamment à l'échelle de la Communauté de Communes du Cap Sizun – Pointe du Raz, mais également à l'échelle du SCoT Ouest Cornouaille, c'est son patrimoine naturel et bâti, son histoire ainsi que son économie. La démographie doit en résulter.

Différents scénarios de prévisions démographiques à horizon 15 ans ont été analysés. En plus du scénario dit « au fil de l'eau » (semblable à la dernière décennie), d'autres scénarios ont été proposés selon des logiques de développement global ou des logiques de redéploiement spatial à des échelles supra-communales.

- ▶ Le scénario « au fil de l'eau » reconduit les tendances observées sur la dernière décennie. Aussi, la population plouhinecoise diminuerait de -0,6%/an jusqu'en 2040.
- ▶ Le second scénario envisage la stabilisation de la population : un taux de variation annuel moyen égal à 0.
- ▶ Le troisième scénario s'appuie sur la projection démographique (fourchette basse) du SCoT Ouest Cornouaille : +0,4%/an.
- ▶ Le quatrième scénario s'appuie sur la projection démographique (fourchette haute) du SCoT Ouest Cornouaille : +0,6%/an.
- ▶ L'INSEE réalise des projections démographiques, qui, selon le scénario central, s'avère légèrement négatif pour l'ensemble de la Cornouaille (entre -0,1%/an et -0,3%/an).

Les hypothèses se basent sur de multiples composantes influençant l'attractivité du territoire. La situation stratégique et le rôle de la commune de Plouhinec au sein de la Communauté de Communes du Cap Sizun – Pointe du Raz, ainsi qu'au sein du territoire couvert par le SCoT de l'Ouest Cornouaille, l'attractivité touristique, la dynamique économique, l'impact des effets du réchauffement climatique à l'échelle nationale, la volonté forte d'agir en faveur du rajeunissement de la population plouhinecoise et des outils mis en œuvre pour y arriver, sont autant de leviers sur lesquels Plouhinec s'appuie afin de renforcer la dynamique globale de son territoire. Aussi, l'objectif est de s'inscrire dans une croissance démographique de l'ordre de +0,6%/an pour les 15 prochaines années (cf. le Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Principales conclusions du diagnostic territorial

2- Développement économique

Analyse détaillée : cf. Annexe 2

CONSTATS



Une population comptant de plus en plus d'actifs

Une hausse du nombre d'actifs sur le territoire : 69,7% de la population de 15-64 ans en 2020, dont 8,2% de chômeurs.

	2009	2014	2020
Ensemble	2319	2089	1947
Actifs en %	62,1	66,8	69,7
Actifs ayant un emploi en %	53,6	58,3	61,6
Chômeurs en %	8,4	8,5	8,2
Inactifs en %	37,9	33,2	30,3
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,4	7,6	7,2
Retraités ou préretraités en %	20,3	16	14,7
Autres inactifs en %	10,3	9,6	8,4

Population de 15 à 64 ans par types d'activité (Source : Insee RP 2020)



Une commune concentrant peu d'emplois

Une faible concentration d'emplois : 61,1.

Un taux d'activité relativement faible : 39% des 15 ans ou plus.

	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	773	744
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 248	1 217
Indicateur de concentration d'emploi	62	61,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	39,2	39

Emploi et activité de Plouhinec (Source : Insee RP 2020)

En 2020, plus des **2/3 des actifs de Plouhinec vont travailler en dehors de leur commune de résidence**, engendrant des déplacements quotidiens domicile-travail importants.

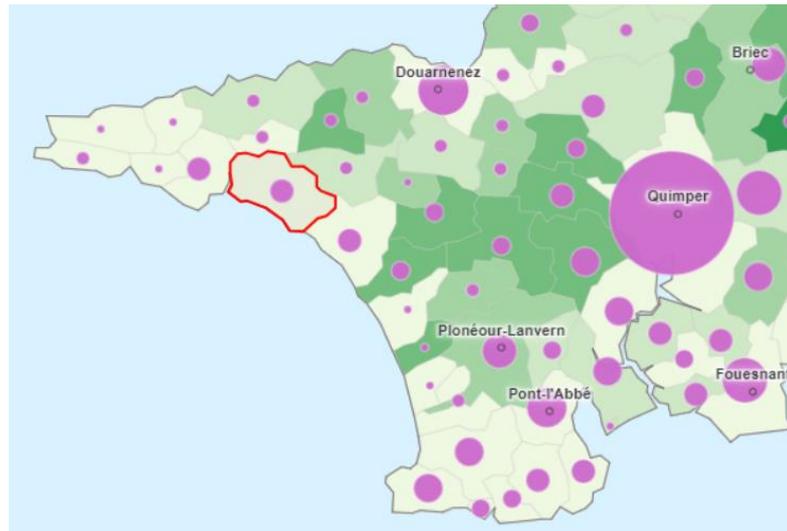
	2014	%	2020	%
Ensemble	1248	100	1216	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	405	32,5	372	30,6
dans une commune autre que la commune de résidence	843	67,5	844	69,4

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone (Source : Insee RP 2020)



La commune de Plouhinec dans son environnement

Un nombre d'actifs relativement important à l'échelle de la CdC mais un taux d'activité des 15-64 ans plus faible que les communes composant le Haut Pays Bigouden notamment.

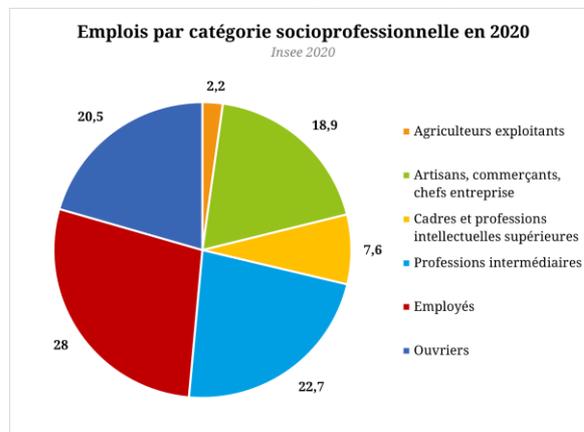


Nombre d'actifs (en violet ci-dessus) et taux d'activité des 15-64 ans (en % (en vert ci-dessus) en 2020
(Source : L'Observatoire des territoires)



Les catégories socioprofessionnelles présentes à Plouhinec

Les **professions intermédiaires** et les **employés** comptabilisent la moitié des emplois. Viennent ensuite les **ouvriers** et les **artisans, commerçants et chefs d'entreprise** (dont la part a doublé sur la dernière décennie).



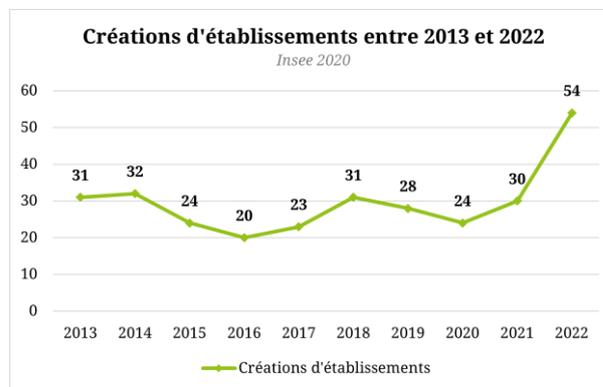
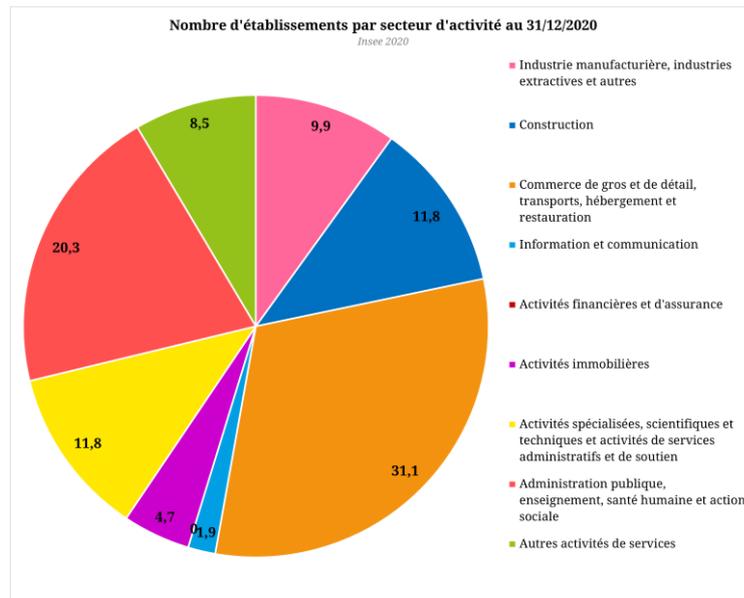
(Source : Insee RP 2020)



Des établissements professionnels diversifiés et en augmentation à Plouhinec

L'Insee recense **212 établissements professionnels** sur Plouhinec au 31 décembre 2020. Une majorité d'entre eux sont à destination d'activités de « **commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration** », pour près d'1/3 tiers (31,1%).

Une **hausse importante de création d'entreprises** ces dernières années (54 créations en 2022).



Ces activités économiques diverses se situent de manière relativement disséminée le long de la RD, au sein d'espaces urbanisés. Une attention particulière devra être portée aux activités localisées hors espaces urbanisés.

Les zones d'activités économiques (ZAE) à Plouhinec et ses environs

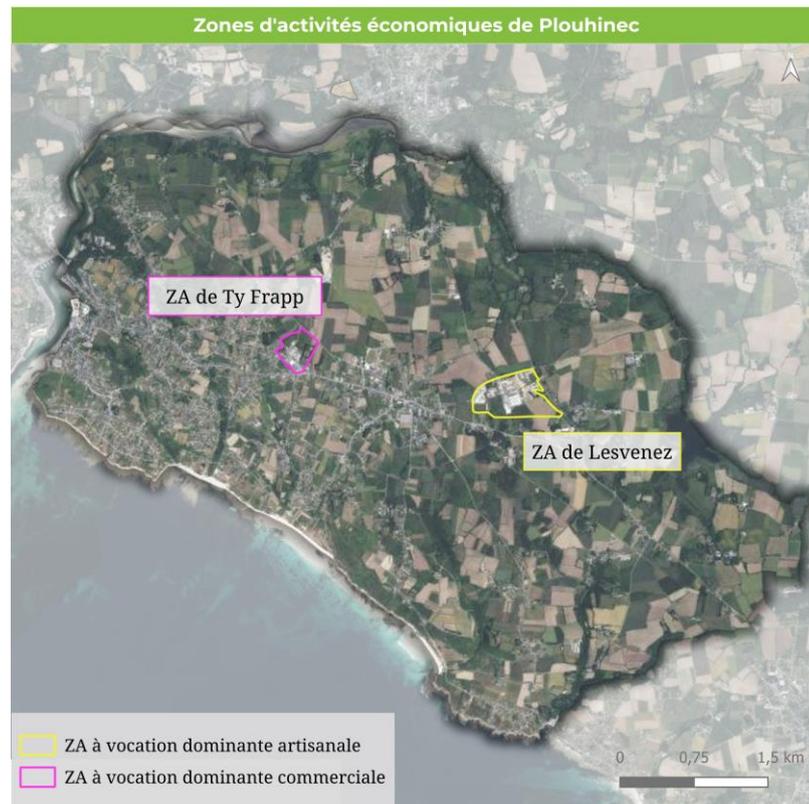
La CdC Cap Sizun – Pointe du Raz dispose de la compétence développement économique. Elle a notamment pour mission « la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaire, artisanale, touristique ». Aussi, la Communauté de Communes est donc la gestionnaire de 4 zones d'activités sur le territoire communautaire :

- La ZA de Kerguerrien à Audierné ;
- La ZA de Penguel à Confort-Meilars,
- La ZA de Lesvenez à Plouhinec ;
- La ZA de Lanéon à Pont-Croix (abandon de la création de la zone artisanale)

Il n'y a actuellement plus de disponibilité dans ces zones (excepté dans la ZA de Lesvenez). Aussi, la CdC ne possède actuellement pas de local permettant de proposer un parcours aux entreprises.

La commune de Plouhinec compte elle, 2 zones d'activités sur son territoire (délimitation des zones au sein du PLU actuellement en vigueur – avant révision) :





(Source : Territoire+)

- La ZA de Lesvenez n'a pas vocation à se développer davantage.
- Le développement de la ZA de Ty Frapp pourrait être envisagé à l'échelle communautaire.

LES PREVISIONS ECONOMIQUES ET LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune de Plouhinec compte des atouts indéniables :

- Une situation géographique stratégique à l'échelle de la Communauté de Communes ;
- Des zones d'activités économiques déjà existantes sur son territoire, vecteur de dynamisme.

Néanmoins, elle comporte également des faiblesses :

- Une absence de maîtrise foncière sur les espaces ouverts à l'urbanisation, au sein du PLU actuellement en vigueur, à vocation économique ;
- Une absence de grands employeurs privés sur le territoire ;
- Très peu d'établissements dans le domaine de l'industrie.

Ces faiblesses peuvent engendrer, à terme, des menaces concernant le développement économique du territoire :

- Manque de maîtrise foncière et de réel projet de développement économique stratégique à l'échelle de la Communauté de Communes ;
- Une poursuite d'une concentration d'emplois faible sur la commune.

Aussi, il apparaît aujourd'hui nécessaire :

- **D'accompagner l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire communal afin de conforter le développement économique de Plouhinec et de proposer davantage d'emplois ;**
- **De développer la zone d'activités économique de Ty Frapp (ZAE faisant partie intégrante de l'agglomération de la commune) ;**
- **De proposer un réel parcours résidentiel aux entreprises ;**
- **De rendre les futures opérations d'aménagement qualitatives.**

Principales conclusions du diagnostic territorial

3- L'agriculture

Analyse détaillée : cf. Annexe 3

CONSTATS



L'activité agricole importante à l'échelle communale

L'agriculture **marque le paysage communal**.

Surface Agricole Utilisée (SAU) en 2020 : 1 289 ha, soit **46% du territoire** communal (contre 1 319 ha en 2010, soit -2,27% de terres dédiées à la production agricole en 10 ans).

22 exploitations agricoles en 2020.

La **Production Brute Standard (PBS)** a été divisée par 2 entre 2010 et 2020.

Orientation technico-économique des exploitations à Plouhinec : **polyculture-élevage** : essentiellement au Nord et à l'Est du territoire communal, dans le secteur de Perros et à Kerdréal (cultures maraîchères).



Les constats à l'échelle intercommunale

La CdC voit le nombre d'exploitations agricoles diminuer depuis au moins le début des années 2000. Néanmoins leur diminution a ralenti sur la période 2010-2020 (passant de -41,6% entre 2000-2010 à -16,4% entre 2010-2020). La CdC dénombre ainsi **153 exploitations agricoles en 2020**.

L'EPCI compte **187 chefs d'exploitations agricoles**, dont 16 ayant de plus de 60 ans. Pour 8 exploitations comptant 1 chef de plus de 60 ans, le départ de l'agriculteur n'est pas envisagé dans l'immédiat, pour 3 d'entre elles, la reprise est prévue et pour 4 autres, rien n'est encore déterminé pour les 3 prochaines années.

Entre 2017 et 2021, **5 agriculteurs ont bénéficié d'une installation aidée**, en percevant la dotation jeune agriculteur (DJA). 4 d'entre elles étaient en bio.

La **surface agricole utile (SAU) représente 52% du territoire**, soit **9 277 ha**. Elle est majoritairement à usage de prairies (39,5% en 2021), suivi par les cultures de maïs (29,4%) et de céréales (27,6%). Parallèlement, la CdC présente 3 ha de surface de serres-verre.

Le territoire intercommunal dénombre une **majorité d'exploitations laitières**. Elles représentent 29% de la production principale des exploitations présentes sur le territoire. En second rang, arrive la culture des céréales et grandes cultures, à hauteur de 19%, puis l'élevage de porcs (17%).

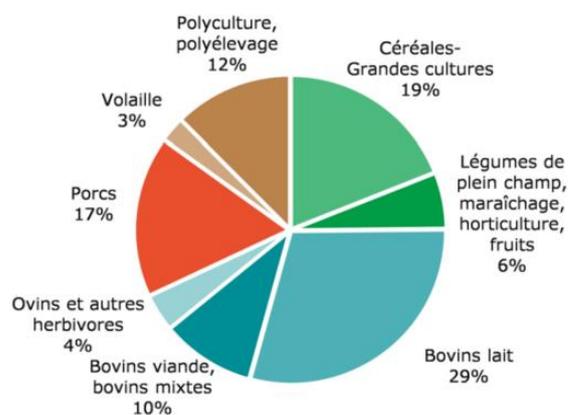
Le Cap Sizun compte **132 élevages au total**, dont 86 ayant des bovins, 40 des porcs et 6 des volailles.

La CdC présente **20% d'exploitations en agriculture biologique** représentant : 30 exploitations agricoles et 1 069 ha en bio (soit 12% de la SAU totale).

29 exploitations commercialisent en vente directe.

Le territoire ne compte aucun établissement dans le secteur de l'industrie agroalimentaire.

Exploitations selon la production principale



Source : RA 2020



Des produits de qualité reconnus

La commune de Plouhinec est concernée par 1 AOC :

- Whisky de Bretagne

Et 4 IGP, que sont :

- Volailles de Bretagne
- Pâté de campagne breton
- Cidre de Bretagne
- Farine de Blé noir de Bretagne

LES BESOINS EN MATIERE DE SURFACES ET DE DEVELOPPEMENT AGRICOLES

L'agriculture constitue une part importante de l'économie locale du territoire et elle façonne fortement les paysages. Néanmoins, il s'agit d'une activité en pleine crise avec une absence de visibilité à long terme.

Aussi, il apparaît aujourd'hui nécessaire :

- **De conforter les exploitations agricoles en place ;**
- **De préserver les terres agricoles à intérêt agronomique ;**
- **D'éviter le morcellement des terres agricoles ;**
- **D'encourager le développement de circuits courts ;**
- **D'accompagner et de valoriser les contributions du secteur agricole dans la transition énergétique et climatique.**

Principales conclusions du diagnostic territorial

4- Tourisme

Analyse détaillée : cf. Annexe 4

CONSTATS



Les constats à l'échelle de l'Ouest Cornouaille

Des atouts extrêmement nombreux : de vastes espaces naturels préservés, un territoire fortement tourné vers la mer, une offre d'équipements culturels et de loisirs importante et diverse, une offre de randonnée importante et de qualité.

Une vocation touristique qui s'affirme : malgré des atouts évident, la vocation touristique du territoire est relativement récente, mais elle s'affirme avec un impact économique non négligeable (8,5% des emplois en moyenne en 2012).

Un hébergement marchand qui résiste difficilement : le poids croissant des résidences secondaires ; les campings moteurs de l'hébergement marchand.

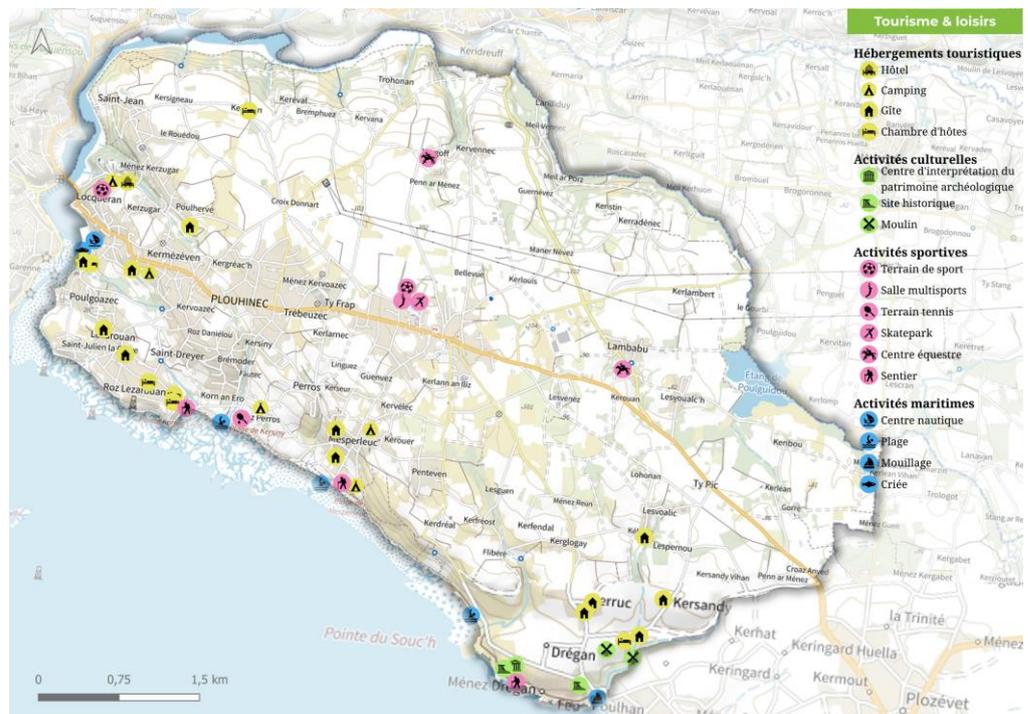
Des handicaps difficiles à surmonter : les acteurs du tourisme sur le territoire se heurtent à certaines difficultés : périphéricité du territoire (coût du déplacement), forte saisonnalité de la fréquentation, hyper réactivité de la clientèle à la météo. Des actions apparaissent essentielles face à ces enjeux, par exemple : l'amélioration de l'accessibilité du territoire par la Ligne à Grande Vitesse (LGV), l'adaptation de la capacité d'accueil du territoire par rapport à la ressource en eau potable, la visibilité du territoire et son attractivité hors saison (événements, tarifs, ...).



Une multitude d'activités sur la commune de Plouhinec

De part sa localisation sur le littoral finistérien et son histoire, la commune de Plouhinec propose une **multiplicité d'activités touristiques** à ses visiteurs :

- Promenade sur la plage, le sentier côtier, les ports et l'étang de Poulguidou ;
- Visite du centre d'interprétation de Menez Dregan ;
- Visite du moulin à eau de Tréouzien ;
- Une diversité d'activités nautiques et sportives.



(Source : Territoire+)

Les capacités d'hébergements touristiques à Plouhinec



Plouhinec propose une **offre diversifiée d'hébergements touristiques professionnel** sur son territoire, à laquelle s'additionne à une offre de logements en location entre particuliers (location d'appartements, Airbnb). Au regard du poids des résidences secondaires dans le parc de logement total de Plouhinec (33,1% en 2020),



le constat est tel que l'hébergement non marchand participe fortement aux capacités d'hébergement touristique sur la commune, de la même manière qu'à l'échelle du territoire du SCoT (Ouest Cornouaille). Ces logements en location viennent en concurrence directe avec les autres types d'établissement implantés sur le territoire.

Capacité d'hébergement totale sur le territoire (hors gîtes qui ne sont pas quantifiables) : **plus de 1 400 lits.**

Toutefois l'offre du parc locatif touristique apparaît sous-dimensionnée sur la haute saison (notamment du 15 juillet au 15 août), parfois aussi sur de courtes périodes ciblées, en raison d'une conjoncture particulière (météo favorable, jours fériés...).

LES BESOINS RELATIFS AU VOLET TOURISME

Au sein de son projet de territoire, l'intercommunalité Cap Sizun – Pointe du Raz projette l'élaboration d'un schéma local du tourisme (et des loisirs) visant à permettre au territoire de bénéficier d'une activité touristique tout au long de l'année. Ce schéma est en cours de rédaction, avec une validation en bureau communautaire prévue en septembre 2024. Il devrait être diffusé d'ici fin 2024 / début 2025.

Le territoire du Cap Sizun – Point du Raz, dont la commune de Plouhinec fait partie, comporte des atouts et une attractivité touristique incontestables. Il doit cependant porter une attention particulière quant à la sur-fréquentation à venir ainsi qu'à la dégradation du littoral.

Aussi, il apparaît aujourd'hui nécessaire :

- **De poursuivre le développement touristique de la commune, et ce, durant toute l'année ;**
- **De s'assurer des capacités d'hébergement suffisantes ;**
- **De s'assurer des capacités des services et équipements suffisantes notamment lors des grandes périodes de fréquentation du territoire.**

5- La pêche professionnelle et autres activités portuaires et maritimes

Analyse détaillée : cf. Annexe 5

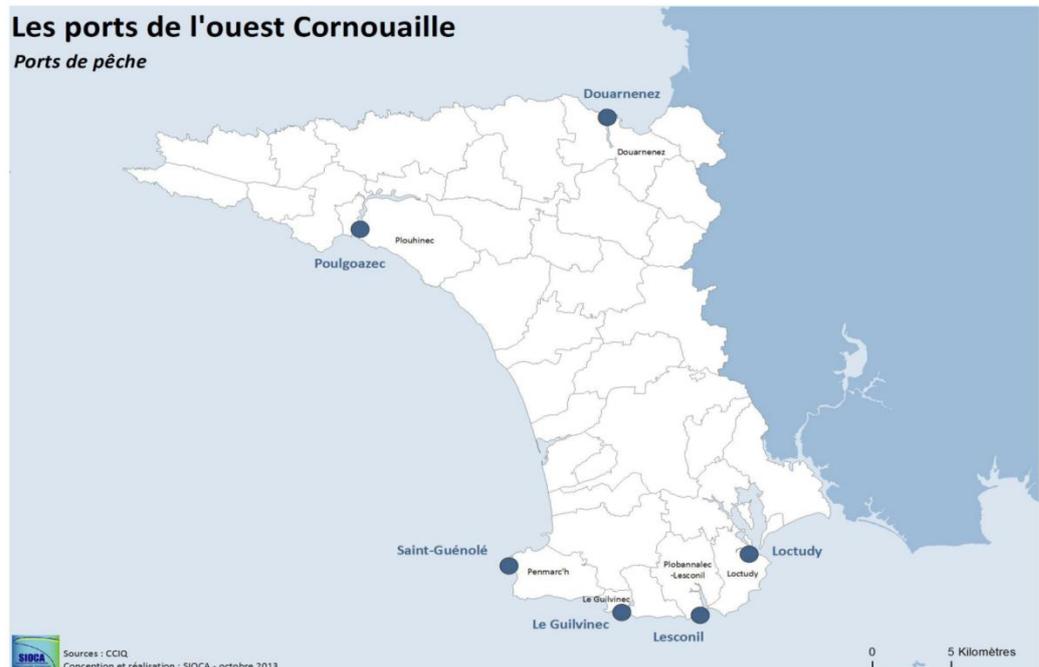
CONSTATS



Les constats à l'échelle de l'Ouest Cornouaille

La pêche apparaît comme un **secteur économique central** en Ouest Cornouaille au regard de sa dimension identitaire importante. Néanmoins, la filière est soumise à des évolutions profondes depuis le début des années 1980 : baisse des effectifs et de la flotte qui tend à s'accroître, fort vieillissement des actifs et tarissement des recrutements (pêche au large), contraintes majeures pesant sur l'accès à la ressource (quotas, occupation de l'espace maritime, politique commune des pêches...), stagnation des prix du poisson couplée à une forte augmentation des coûts d'exploitation (carburant, entretien de la flotte vieillissante).

- **Six ports de pêche aux vocations différenciées.**
- **Un poids économique non négligeable** : la pêche Cornouaillaise se distingue par une grande variété des espèces capturées dont la valeur globale atteint 25% de la pêche française en 2012, la moitié de la pêche bretonne.
- **Une flotte dont l'érosion se poursuit.**
- **Les marins pêcheurs : le cœur de la filière** : ils sont 2 000 en Cornouaille en 2012. La profession est confrontée à une diminution de ses effectifs (-15% depuis 2007) et à des difficultés de recrutement pour remplacer les départs en retraite.
- **Un maillon essentiel : les mareyeurs** : leur rôle est fondamental dans la filière pêche. Ils sont à l'interface entre l'offre et la demande. En 2010, 32 entreprises sont réparties dans les ports de l'Ouest Cornouaille. Leur nombre diminue d'année en année (94 en 1990 contre 50 en 2008).
- **Un facteur d'attractivité touristique et de différenciation** : l'activité de pêche contribue fortement à l'attractivité du territoire : débarquement des poissons, visites de criée, pécaturisme sont des activités appréciées des visiteurs. D'autre part, une qualification « la mer par excellence », mise en place par l'A OCD pour créer une culture commune autour de cette identité maritime, a également trouvé un large écho auprès des professionnels soucieux de la faire découvrir à travers leur prestation et savoir-faire.



La pêche professionnelle : une activité importante à Audierne/Plouhinec

La commune partage son **port de pêche et de plaisance avec Audierne**. C'est un **port structurant à l'échelle du département**. Il est géré par le syndicat mixte des ports de pêche-plaisance de Cornouaille.



Le port de pêche compte :

- 45 navires de pêche professionnelle ;
- 86 emplois de mains-pêcheurs.

Une **criée** est située sur le territoire de Plouhinec, à proximité du Port, dans le secteur de **Poulgoazec**. Au niveau national, la criée d'Audierne/Plouhinec occupe le 24^e rang des criées françaises en valeur et le 1^{er} rang pour la commercialisation de lieu jaune et de langouste rouge par les navires français. Elle est majoritairement approvisionnée par les fileyeurs et ligneurs pratiquant la pêche côtière.

Les résultats de la pêche professionnelle embarquée dans le département sont satisfaisants en 2022, la filière assurant le quart de l'approvisionnement national de pêche fraîche. A l'échelle d'Audierne/Plouhinec, la criée enregistre une hausse de +9,29 T vendues en 2022 par rapport à 2021 (au total 1 153 T vendues en 2022).

Si sur ces 5 dernières années, la collectivité constate la création d'activités maritimes et portuaires, la filière de la pêche apparaît aujourd'hui menacée au regard du contexte (fermetures de zones de pêche, quotas...).



Le projet de développement du port d'Audierne/Plouhinec

Dans le cadre de la convention-cadre « Petites Villes de Demain » valant convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), signée conjointement par la commune de Plouhinec et la commune d'Audierne, plusieurs actions sont projetées sur le territoire, notamment celle d'une **interface ville – port à Poulgoazec**.

Cette interface constitue un aménagement structurant pour le développement à la fois, de la commune de Plouhinec, du port d'Audierne/Plouhinec et de l'ensemble du Cap Sizun. Elle a vocation à conforter la territorialité élargie en organisant les complémentarités : assurer l'accessibilité aux services et activités portuaires, tout en valorisant ses ressources.

Aussi, des travaux d'aménagement de cale ainsi que la création de nouveaux pontons plaisance et pêche vont être réalisés en 2025-2026 (une cale à d'ores et déjà été créée en 2023).

Un projet d'aménagement du terre-plein d'une surface de 27 000 m² porté par la SM3P est en cours de réflexion (bureau d'études en cours de recrutement).



Les autres activités portuaires et maritimes

Parallèlement à la pêche professionnelle, la commune compte plusieurs entreprises liées à l'économie de la mer :

- 1 mareyeur (Audierne Marée)
- 1 coopérative maritime (logistique / carburant)
- 1 poissonnerie
- 1 pêcherie
- 1 criée
- 2 entreprises de réparation navale (dont 1 sur le site des Ateliers Jean Moulin)
- 1 entreprise de mécanique navale
- 1 exploitation ostréicole (siège sur Audierne)
- Concessions marines dans le Goyen

La commune compte également un centre nautique à Poulgoazec proposant plusieurs activités nautiques, notamment du kayak de mer (niveau national), du paddle et de la voile.

LES BESOINS EN MATIERE DE PECHE PROFESSIONNELLE ET AUTRES ACTIVITES PORTUAIRES ET MARITIMES

La pêche traditionnelle constitue une part importante de l'économie locale, à laquelle s'ajoute les activités portuaires et maritimes liées. La commune de Plouhinec compte des équipements portuaires importants, partagés avec la commune d'Audierne. Les produits issus de la mer sont de qualité et de notoriété nationale. En ce sens, il s'agit d'une activité vectrice également d'attractivité touristique. Néanmoins, à l'instar de l'activité agricole, la pêche professionnelle est aujourd'hui fragilisée.

Aussi, il apparaît aujourd'hui nécessaire : **de conforter le profil maritime et portuaire de Plouhinec, vecteur d'attractivité économique et touristique.**



6- Développement forestier

Analyse détaillée : cf. Annexe 6

CONSTATS



Le développement forestier sur le territoire de Plouhinec

La commune de Plouhinec compte peu d'ensembles boisés sur son territoire. Ils n'occupent que 248 ha de la commune de Plouhinec, soit 8,84% du territoire.

Ces boisements sont principalement localisés, en façade Ouest avec le boisement de Locquéran, ainsi qu'au Nord le long du Goyen.

Aucun boisement n'est géré par l'ONF ou ne fait l'objet de plan simple de gestion (PSG).

LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT FORESTIER

Au regard du peu d'ensembles boisés sur le territoire plouhinécois, il apparaît nécessaire **de préserver ces espaces.**

Principales conclusions du diagnostic territorial

7- Aménagement de l'espace : morphologie, fonctionnement urbain, architecture et paysage

Analyse détaillée : cf. Annexe 7

CONSTATS



Le paysage du Cap Sizun

Le Cap-Sizun, prend place dans l'**unité paysagère de « la Cornouaille et la Baie d'Audierne »**.

- Le paysage du Cap-Sizun est caractérisé par un **relief relativement élevé** : hautes falaises sur le littoral et vallons dans les terres.
- **L'habitat est dispersé.**
- Dans les terres, le territoire du Cap Sizun est **marqué par l'activité agricole.**
- Le Cap Sizun se caractérise également par la **richesse de son patrimoine.**



La paysage urbain et naturel communal

En plus d'être **littorale**, la commune de Plouhinec présente un **caractère rural et agricole fort.**

La commune est marquée par deux grands types de paysages :

- Les **paysages naturels**, composés :
 - Du **secteur littoral** : défini par ses plages et sa végétation rase et halophile. La vue y est dégagée. Le petit port de Pors Poulhan, localisé dans une anse rocheuse à l'extrémité Est de la commune se distingue du reste du paysage littoral.
 - De la **vallée du Goyen** : constituée par une ria entrant dans les terres, à la végétation plus arbustive. De belles ouvertures panoramiques s'offrent sur la partie aval, depuis le pont jusqu'à l'embouchure du fait de la falaise peu marquée et urbanisée.
 - Du **plateau agricole** : largement ouvert visuellement et ponctué de secteurs de landes (Est de Menez Kervoazec, Kerlan an Ilis, Kerglogay, Menez Rheun...). Des ruisseaux viennent entailler ce plateau du côté du littoral. Les hameaux de la commune se caractérisent par un bâti regroupé, dense, souvent développés à partir d'anciennes fermes.
 - De l'**étang de Poulguidou** : secteur peu visible en raison des bosquets qui l'entourent.
- Les **paysages urbains**, composés :
 - Du **cœur de bourg historique** : aggloméré de part et d'autre de la RD 784, axe structurant sur le territoire. Le bâti s'est développé de façon linéaire quasi continue le long de la route. L'ambiance paysagère est assez monotone, avec néanmoins quelques ponctuation visuelles grâce à des ouvertures vers l'océan.
 - D'**extensions de l'urbanisation entre la RD 784 et la côte** (depuis Poulgoazec jusqu'à Kervelec / Pitevin) : qui ont progressivement mité l'espace, puis fait se joindre plusieurs hameaux initiaux jusqu'à former un tissu bâti aéré mais quasi-continu.
 - De la **Zone Artisanale de Lesvenez** : forme une entité à part. Elle est caractérisée par les grands volumes des bâtiments implantés qui se détachent du paysage.
 - Du **secteur boisé de Locquéran** : à l'ambiance maritime forte (belles ouvertures visuelles sur la ria du Goyen en amont et sur son débouché sur la mer en aval). Le quartier résidentiel de Saint-Jean s'est développé sur le haut de la rive, qui offre ponctuellement des cônes de vue intéressants.



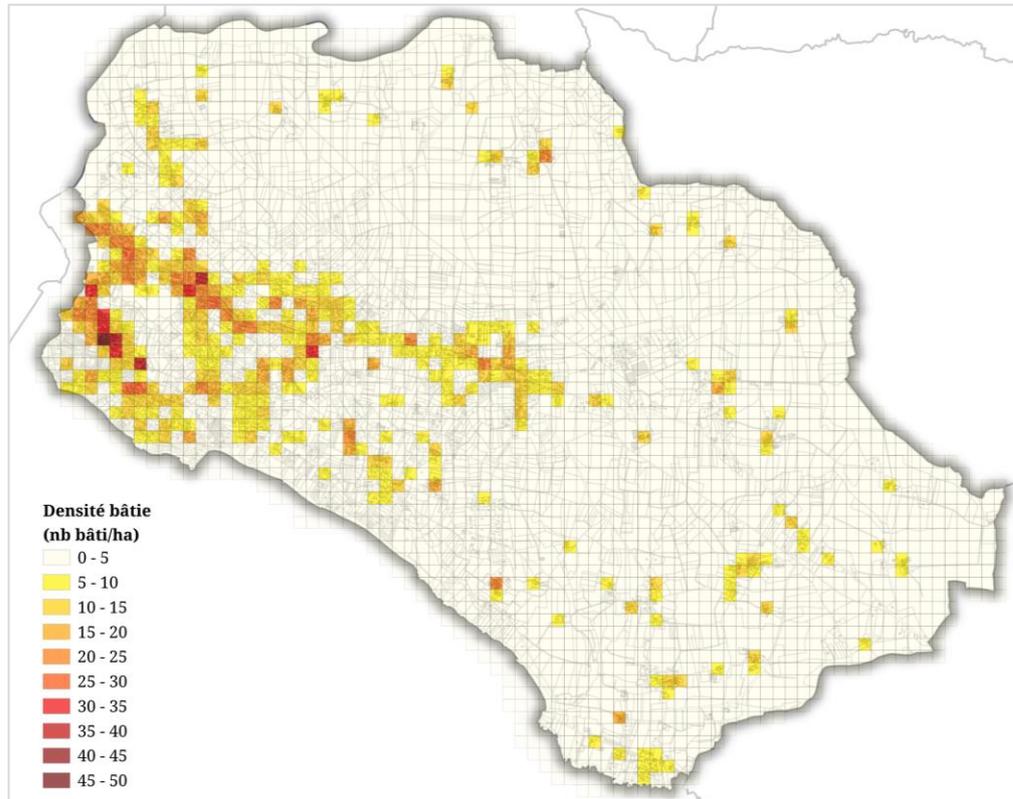
La morphologie urbaine de Plouhinec

La commune de Plouhinec s'est développée de façon **linéaire le long de la RD 784**, depuis son bourg historique jusqu'au port localisé à l'Ouest (port de Poulgoazec), ainsi qu'à proximité du littoral, en façade Sud-Ouest. Plouhinec compte également des hameaux plus ou moins importants, répartis de manière éparse sur l'ensemble de son territoire.

L'agglomération de Plouhinec est relativement peu dense. La commune présente en effet, un patchwork de grandes parcelles bâties et de terrains enherbés, enclavés au milieu du tissu urbanisé. La densité de son tissu

est néanmoins plus élevée au niveau du secteur de Poulgoazec, sur la partie Ouest du territoire (entre 25 à 50 bâtis /ha contre entre 5 à 25 bâtis dans le bourg historique).

La densité a été resserrée sur les opérations d'aménagement les plus récentes. A présent, les maisons sont bâties sur de plus petites parcelles, à l'image du dernier lotissement communal, daté de 2021, dont les superficies sont comprises entre 300 et 600 m² environ.



(Source : Territoire+)



Le patrimoine Plouhinécois

Plouhinec compte **2 monuments historiques sur son territoire**. Il s'agit de :

- **L'église Saint-Winoc**, située dans le cœur de bourg historique de la commune. Datée du XVI^e siècle, cette église est inscrite au titre des monuments historiques par un arrêté du 3 juin 1932, dont la façade occidentale, le clocher et le transept sont caractéristiques.
- La **nécropole mégalithique**, sur la route de la Corniche-Menez Dregan. Elle est classée au titre des monuments historiques depuis un arrêté du 9 avril 1979.

Le territoire communal est également impacté par **4 périmètres de protection de monuments historiques classés ou inscrits**, localisés sur les communes voisines :

- L'église Saint-Raymond d'Audierne, à Audierne (inscrite le 11/05/1932), impacte la pointe Ouest de la commune.
- Le camp protohistorique de Suguensou à Audierne (classé le 27/05/1970), impacte la pointe Nord-Ouest de la commune
- L'église Notre-Dame de Roscudon à Pont-Croix (classée le 13/08/1851), dont le périmètre de protection comprend une partie au Nord du territoire plouhinécois.
- Le mât de Fénoux à Audierne (inscrit le 05/07/2022), impacte la pointe Sud-Ouest de la commune.

D'autres **éléments du patrimoine, non protégés**, sont présents sur le territoire, à savoir (liste non exhaustive) :

Le patrimoine religieux

- La chapelle Saint-Tugdual, à Lambadu du XVI^e siècle.
- La chapelle Saint-They, bâtie au XVI^e siècle et remaniée au XVII^e.
- L'église Saint-Julien, bâtie à la fin du XIX^e et début du XX^e siècle.
- Divers calvaires, dont le calvaire Kroas Beleg Gougen et le calvaire Croaz-ar-Vered-Coz, du placître de l'église de Plouhinec.

- Diversité d'autres croix et vestiges de croix

Le patrimoine bâti

- Le « village » de Lambabu, restauré au XIXe siècle.
- Des moulins, dont le moulin à eau de Tréouzien, construit en 1812 et rénové qui produit de la farine et électricité.
- D'anciens bâtiments de ferme (crèches à cochons, porcheries, granges, corps de ferme)

Le petit patrimoine

- De multiples lavoirs (lavoirs à chanvre) et fontaines
- De nombreux murets en pierres sèches
- Des puits
- Des fours à goémons
- Des casemates

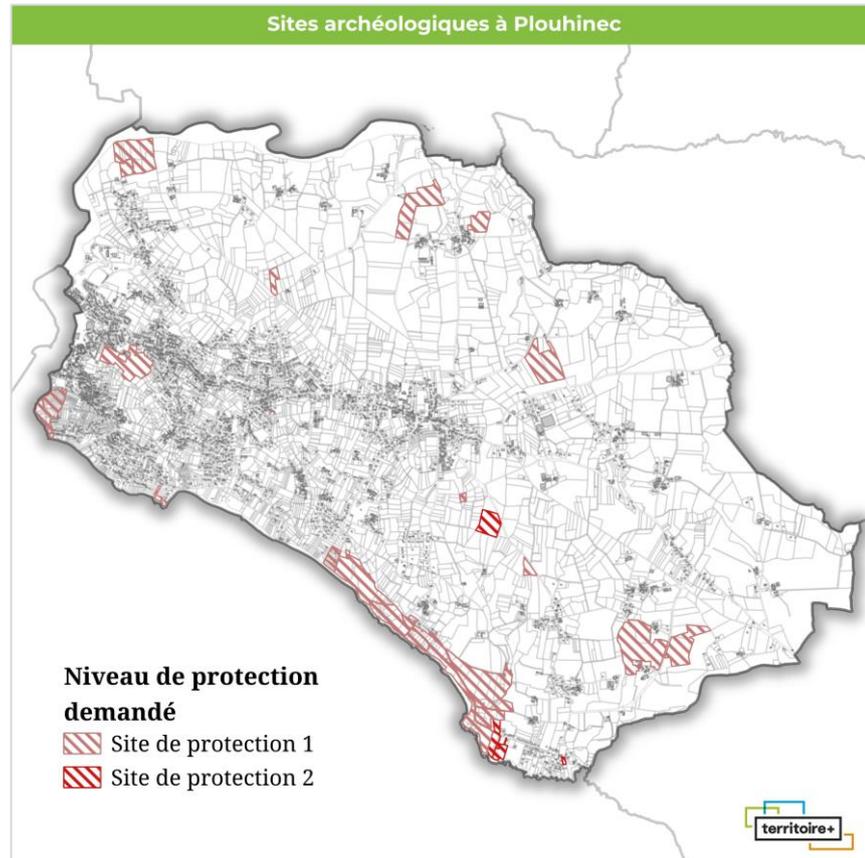


Le patrimoine archéologique

Sur les 20 sites repérés sur la commune, 5 d'entre eux sont des sites de protection 2. Il s'agit de :

- Une allée couverte néolithique final à Dregan
- Un dolmen néolithique à la pointe du Souc'h
- Une allée couverte néolithique à Pors Poulhan
- Un tumulus de l'âge du bronze à Lesguen
- Un campement paléolithique ancien à Menez Dregan





LES BESOINS RELATIFS A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

La commune de Plouhinec compte des atouts indéniables :

- Un paysage littoral encore préservé ;
- L'omniprésence du bocage dans le paysage ;
- Des espaces urbains historiques présentant une qualité architecturale certaine ;
- Un paysage fortement marqué par la présence de murs et de murets en pierres sèches.

Néanmoins, la présence d'une urbanisation linéaire le long de la RD 784 ainsi que la dispersion des constructions sont venues entacher le paysage qualitatif plouhinecois.

Aussi, il apparaît aujourd'hui nécessaire :

- **De conserver les composantes du paysage plouhinecois (le littoral, les parcelles agricoles, le bocage les perspectives visuelles, les éléments du patrimoine architectural de qualité, ...)** ;
- **De maîtriser l'étalement urbain ainsi que la densification des espaces ;**
- **De conforter l'identité urbaine de chaque quartier.**

8- Fonctionnement urbain

Analyse détaillée : cf. Annexe 8

Une convention cadre d'opération de revitalisation du territoire (ORT) en place sur la commune



Plouhinec fait partie du **programme « Petite Villes de Demain »**. Lancé le 1^{er} octobre 2020, ce programme vise à renforcer la cohésion territoriale et faciliter la transition écologique des petites communes. C'est dans ce cadre que la commune porte un projet de réhabilitation du centre-bourg et de centralisation des services aux habitants.

Une **convention cadre pour les Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT)** a ainsi été signée le 11 juillet 2022 par les communes de Plouhinec et Audiernie, en présence du préfet de région. Cette convention a pour objet la formalisation du plan d'actions Petites Villes de Demain (PVD) sur ces deux communes. Elle présente la stratégie de revitalisation des deux villes-centres lauréates et arrête les périmètres ORT.

Le projet de revitalisation d'Audiernie et de Plouhinec se concentre principalement sur le développement de nouvelles proximités, impliquant le maillage des services, leur accessibilité en centralité et plus globalement l'aménagement du centre-ville. Il s'agit également de permettre l'accès pour tous à un logement digne.

Le **renforcement des centralités** apparaît comme une stratégie à adopter pour maintenir une vitalité locale et une cohésion territoriale, à l'échelle du Cap Sizun et plus largement au niveau du SCoT Ouest Cornouaille.

Dans le cadre du programme PVD, plusieurs **objectifs de redynamisation des communes d'Audiernie et de Plouhinec** ont été définis :

- Passer de l'image de 2 pôles séparés par un estuaire, à une centralité portuaire, littorale, attractive et innovante ;
- Procéder au renouvellement urbain de secteurs centraux, laboratoires de projets urbains soutenables ;
- Favoriser le développement économique et conforter le maillage de services dans un souci de proximité.

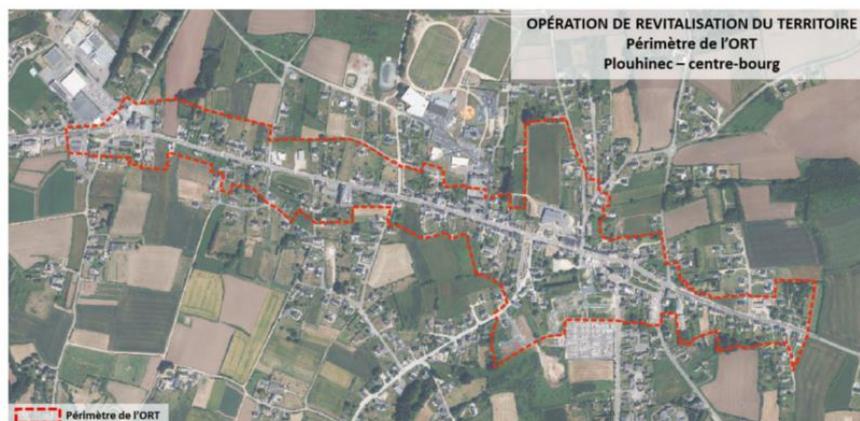
Les périmètres ORT retenus à Plouhinec et Audiernie

Les périmètres retenus dans le cadre de cette convention cadre ORT sur les communes de Plouhinec et d'Audiernie concentrent des activités qui structurent et rayonnent sur le territoire. D'autre part, ils présentent une densité de population, des fonctions administratives et commerciales, ainsi qu'un bâti patrimonial et des quartiers anciens.

Ainsi, 3 périmètres ORT ont été délimités et validés par l'ensemble des partenaires :

- Le **bourg historique de Plouhinec** ;
- Le **centre-bourg d'Esquibien** (Audiernie) ;
- **Audiernie Est et le secteur de Poulgozec** à Plouhinec. Ce dernier périmètre ORT est partagé par les deux communes séparées par l'estuaire, mais dont le port est commun.

Périmètre 2 : centre-bourg de Plouhinec :



Voir Annexe 4 – Localisation des projets

Périmètre 1 : Audierne – Poulgoazec :

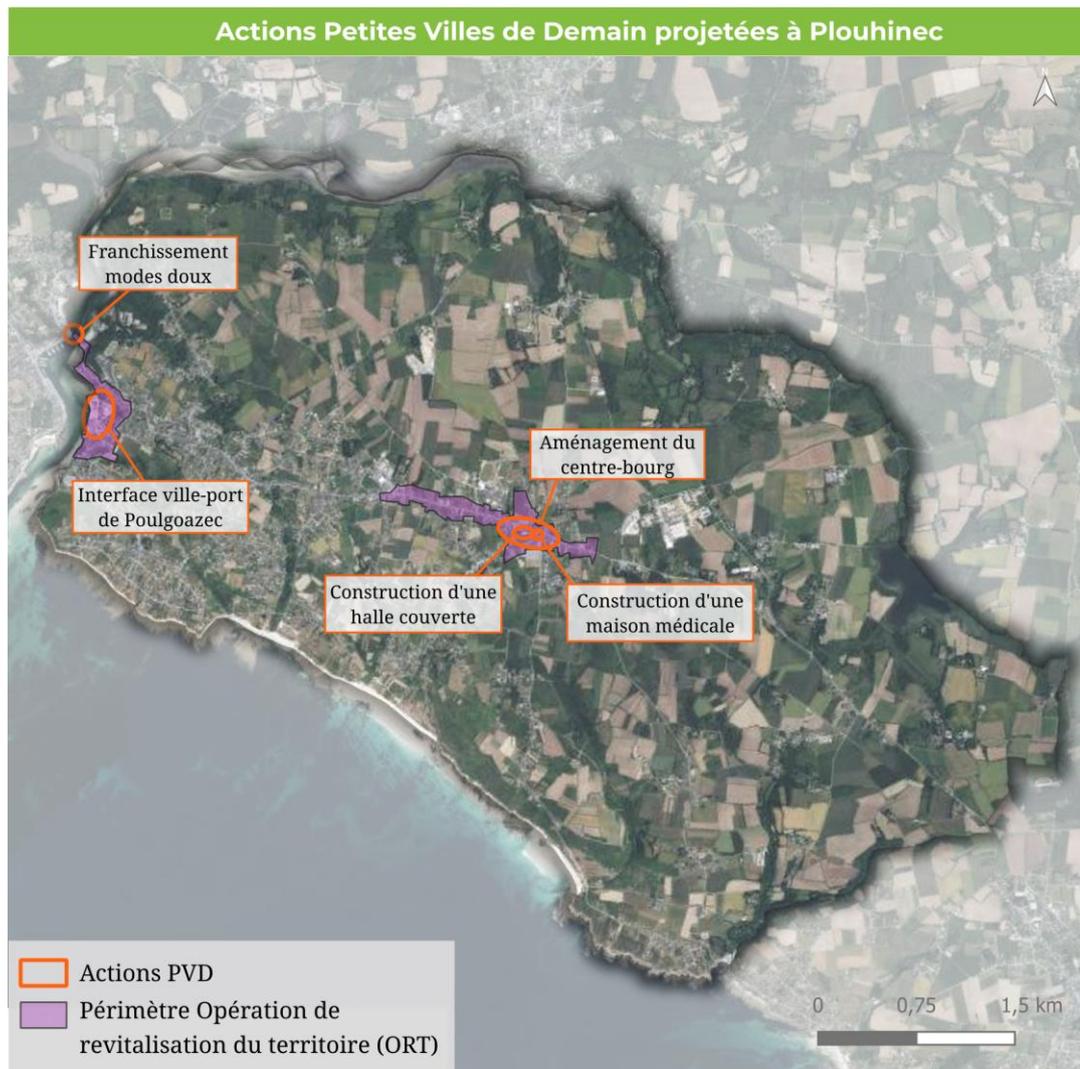


Voir Annexe 3 – Stratégie de revitalisation et Annexe 4 – Localisation des projets

Les actions à mener sur la commune dans le cadre de la convention PVD

6 fiches-actions concernent Plouhinec :

- **Fiche-action n°1** : Lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-renouvellement urbain sur le centre-ville d'Audierne et le centre-bourg de Plouhinec
- **Fiche-action n°3** : Etude de faisabilité pour la création d'une passerelle sécurisée pour les modes doux entre Audierne et Plouhinec (YOUTAR)
- **Fiche-action n°5** : Aménagement du centre-bourg de Plouhinec
- **Fiche-action n°6** : Construction d'une halle couverte
- **Fiche-action n°7** : Construction d'une maison médicale
- **Fiche action n°8** : Interface ville-port de Poulgoazec



(Source : Territoire+)

Les travaux pour l'aménagement du centre-bourg devraient débuter fin 2024. Ils comprennent notamment la construction de la halle couverte et de la maison médicale. Concernant l'interface ville-port à Poulgoazec le démarrage de la mission d'aménagement du terre-plein devrait débuter fin 2024/début 2025 (bureau d'études en cours de recrutement).

3 actions pourraient être ajoutées : (en cours d'étude)

- Création d'une unité de production culinaire aux Ateliers Jean Moulin
- Etude de faisabilité d'un écomusée du Cap Sizun aux Ateliers Jean Moulin
- Mise en place d'une navette fluviale entre Audierne, Plouhinec et Pont-Croix

Principales conclusions du diagnostic territorial

9- Equilibre social de l'habitat

Analyse détaillée : cf. Annexe 9

CONSTATS



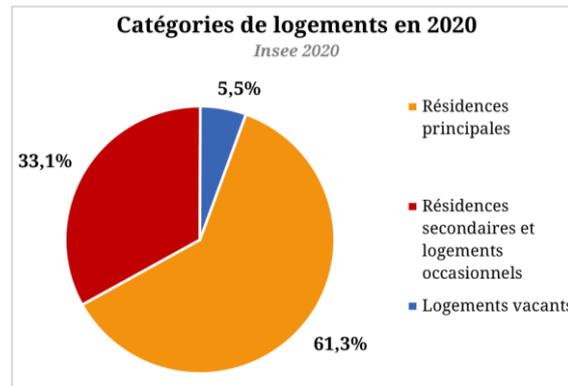
Une commune à vocation résidentielle mais dont la vocation touristique s'affirme de plus en plus

Plouhinec compte en 2020 **3 344 logements**.

La commune présente avant tout les caractéristiques d'une **commune résidentielle**, les **résidences principales** représentant **61,3%** de son parc immobilier en 2020.

Les **résidences secondaires** constituent **1/3 du parc immobilier**, proportion qui ne cesse d'augmenter.

Les logements vacants sont quant à eux peu nombreux (<6% du parc immobilier selon l'Insee, encore moins selon la commune).



La commune s'est saisie de différents outils pour tendre à rééquilibrer le marché immobilier :

- Taxe sur les résidences secondaires doublée ;
- Opérations de réhabilitation du territoire (ORT) dans le cadre du Programme Petites Villes de Demain ;
- Politique communale de rachat des biens sans maîtres afin de les remettre sur le marché immobilier.

Parallèlement, le PLH à l'échelle de la CCCS est en cours d'élaboration.

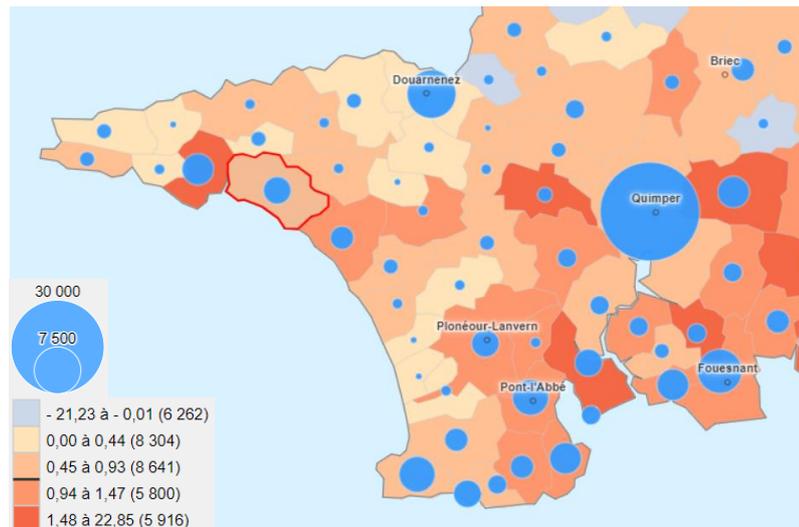


La commune de Plouhinec dans son environnement

Plouhinec est la deuxième commune de la Communauté de Communes Cap Sizun – Pointe du Raz en termes de nombre de logements, derrière Audierne (en 2020, Plouhinec compte 3 344 logements et Audierne 3 896). Les autres communes du territoire ne dénombrent pas plus de 1 500 logements.

Les tendances constatées à l'échelle de la commune sont similaires à celles de la CCCS :

- Un taux d'évolution annuel des logements positif, ne se traduisant pas par un apport de population ;
- Un envol de la part des résidences secondaires depuis 1968 ;
- Une production de logement qui repart à la hausse depuis la crise sanitaire, essentiellement sur les communes pôles de la CCCS : Plouhinec et Audierne.



Nombre de logements et taux d'évolution annuel du nombre de logements
(Source : L'Observatoire des Territoires)



Les caractéristiques des logements plouhinecois

- Une prépondérance de **logements individuels** (94,5 du parc immobilier en 2020).
- Majorité de **grands logements (5 pièces ou plus)** (60,7% du parc immobilier en 2020 / les 1 et 2 pièces représentent moins de 5% du parc).
- De **nombreux logements anciens** (près de 50% ont été construits avant 1974 – première réglementation thermique).
- De **grands logements occupés par des personnes seules** : une déconnexion entre la taille des logements et leur occupation effective.
- Un marché immobilier **inaccessible pour les primo-accédants**.
- **3% de logements classés au PPPI** (parc privé potentiellement indigne).



Le statut d'occupation des résidences principales de Plouhinec

- **86% de propriétaires** ;
- **12,1% de locataires**, dont **4,80% de HLM** ;
- Près des 2/3 des ménages plouhinecois sont installés depuis au moins 10 ans.



Le parc locatif privé à l'échelle du Cap Sizun et de la Cornouaille

- **14%** des résidences principales de la CCCS sont occupées par **des locataires** (28% à l'échelle de la Cornouaille).
- Le **parc locatif privé stagne** entre 2014 et 2020 alors que le parc de logement augmente.
- Le parc locatif privé se situe au sein des pôles : 36% à Audierne, 24% à Plouhinec.
- Forte tension de la demande en raison d'une raréfaction de l'offre Le parc locatif joue ainsi moins son rôle de « porte d'entrée » ou de « transition » pour les résidents, en comparaison aux dynamiques observées en Cornouaille.
- Le parc locatif se trouve capté par l'hébergement locatif saisonnier.

Le parc locatif public à l'échelle du Cap Sizun

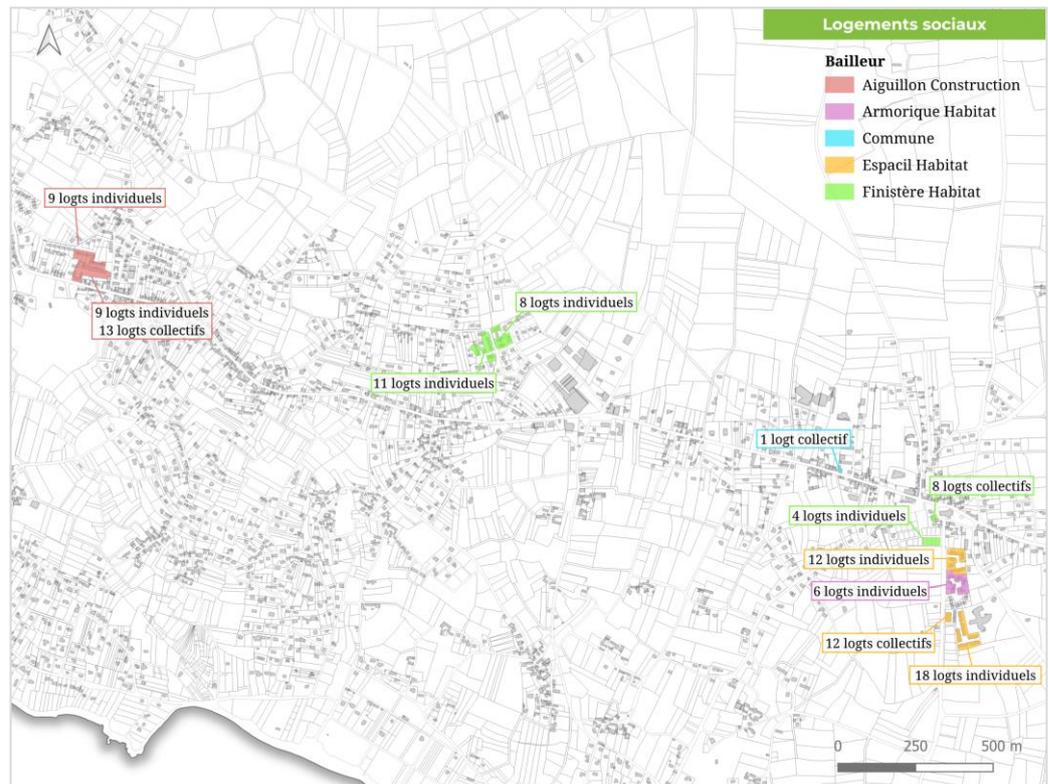
- Le **parc locatif public constitue 6%** du parc immobilier à l'échelle de la CCCS.
- Une **offre locative publique qui ne permet pas de répondre à la demande**, qui est en constante progression.

Une offre de logements sociaux à conforter à Plouhinec

Plouhinec compte actuellement **111 logements sociaux** (dont 77 pavillons et 34 appartements) sur son territoire.

Les logements sociaux représentent **un peu moins de 5% du parc immobilier** de la commune.

Si la commune de Plouhinec n'est pas concernée par l'obligation de disposer de 20 ou 25 % de logements sociaux (obligation qui s'impose aux communes concernées par la loi SRU) d'ici 2025, elle doit conforter son parc de logements sociaux afin de répondre à la demande (près de 470 dossiers de demandes sont en attente pour l'obtention d'un logement social sur Plouhinec).



(Source : Territoire+)



L'offre d'hébergement spécifique pour l'accueil des personnes âgées

La commune de Plouhinec compte un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) public sur ton territoire. Il s'agit de la maison de retraite « Ty Amzer Vad », d'une capacité d'accueil de 72 résidents, dont 60 en hébergement permanent, 4 en hébergement temporaire et 8 en accueil de jour.

Cette offre est complétée par des EHPAD situés à Clédén-Cap Sizun, à Pont-Croix. Par ailleurs, un projet de création d'un nouveau EHPAD est en cours (il viendra remplacer l'EHPAD de la Baie d'Audiern et la résidences Saint-Yves à Pont-Croix).

Dans le cadre de l'élaboration du PLH Cap Sizun – Pointe du Raz, est envisagé de nouveaux modes de vie et logements pour seniors.

La commune de Plouhinec travaille actuellement avec les promoteurs immobiliers sur la production de logements répondant aux besoins des personnes âgées avant de résider au sein de l'EHPAD (logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, services communs, ...).

LES BESOINS EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

La commune de Plouhinec, à l'image de nombreuses communes littorales finistériennes, présente un parc immobilier ne répondant pas à l'ensemble des besoins. En effet, les constats suivants ont pu être réalisés :

- Une part importante de résidences secondaires ;
- Un prix à l'accession trop élevé ;
- Une inadéquation récurrente entre le type de logement et l'occupation effective de ce dernier.

Aussi, les menaces pesant à court terme sur le territoire communal sont les suivantes :

- Vers une commune essentiellement tournée vers le tourisme ;
- Une absence de réponse aux différents besoins : habitat adapté aux personnes âgées, aux primo-accédants, ...
- La poursuite de la hausse du prix de l'immobilier et du foncier constructible.

Ainsi, il apparaît aujourd'hui nécessaire :

- **De produire suffisamment de logements pour répondre à la demande et à l'objectif démographique retenu ;**



-
- **De tendre vers une diversification de l'offre pour répondre aux besoins des habitants actuels et pour l'accueil de nouveaux profils de ménages ;**
 - **D'assurer le parcours résidentiel des habitants sur la commune (statut d'occupation et taille des logements) ;**
 - **De promouvoir des logements à haute performance énergétique et accompagner la réhabilitation des logements anciens (passoires énergétiques).**

Principales conclusions du diagnostic territorial

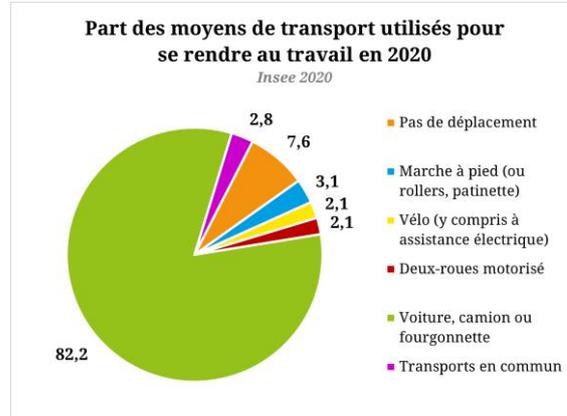
10- Transports et déplacements

Analyse détaillée : cf. Annexe 10

CONSTATS



La voiture, un moyen de transport encore largement privilégié par les plouhineçois



La desserte routière

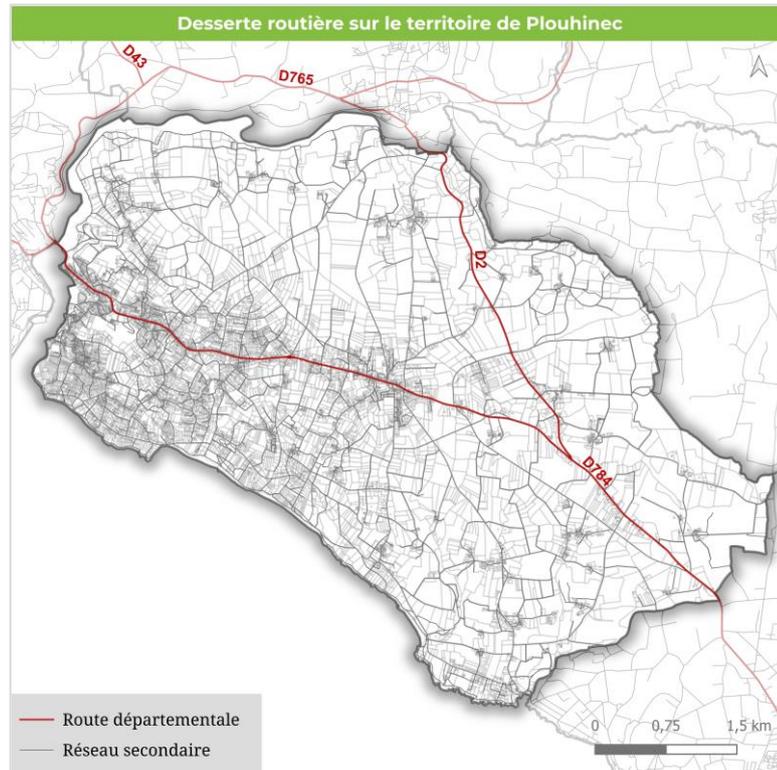
Le territoire de Plouhinec est traversé par **2 axes majeurs**, à savoir :

- La **RD 784** qui traverse la commune d'Ouest en Est et relie Audierne à Quimper ;
- La **RD 2** qui part de Pont-Croix au Nord et rejoint la RD 784 au Sud-Est.

La commune est également structurée par des voies secondaires qui se répartissent sur l'ensemble de son territoire. La RD 784 constitue l'épine dorsale d'où partent les voies artérielles les plus importantes.

Trafic routier : la RD 784 constitue le seul axe majeur permettant de rejoindre Audierne et la Pointe du Raz par le Sud du Cap Sizun. Ceci explique donc sa forte fréquentation. Selon les données d'inforoute29, la moyenne journalière annuelle tout véhicule (MJATV) en 2022 était de 5 311 véhicules en 2022. Elle a néanmoins diminué de 3% par rapport à 2019. Concernant la RD 2, la MJATV était de 1 058 véhicules en 2022.

La **sécurité routière** est un enjeu au cœur des aménagements urbains à venir.



(Source : Territoire+)



La desserte en bus et en car

Plouhinec est desservie comme tout le reste de la Bretagne par le réseau de transport en commun BreizhGo. Une seule ligne de car interurbain dispose d'un arrêt sur la commune. Il s'agit de la ligne 53 : Quimper – Audierne – Pointe du Raz.

Le Cap Sizun est également desservi par 2 autres lignes de car dont le terminus est situé à Audierne :

- La ligne 52 Douarnenez – Audierne
- La ligne 52B Quimper - Pointe du Raz.

En revanche, la commune de Plouhinec ne dispose pas de service de transport à la demande (TAD) sur son territoire. Celui-ci n'est effectif que sur l'Ouest et le Nord du Cap Sizun.

La commune est également desservie par un réseau de car scolaire.



Les aires de covoiturage

Plouhinec compte **1 aire de covoiturage** sur son territoire. Située rue Saint-Winoc, elle dispose d'une capacité de 15 places.

2 autres aires de covoiturage sont répertoriées sur le territoire du Cap Sizun – Pointe du Raz :

- 1 à Pont-Croix (rue Victor Hugo – à 3,5 km du centre de Plouhinec) d'une capacité de 18 places ;
- 1 à Confort-Meilars (rue Pen Ar Bed – à 7,7 km de Plouhinec), d'une capacité de 15 places.



Les autres types de desserte à Plouhinec

La desserte ferroviaire : la gare la plus proche se situe à **Quimper**, à environ 33 km via la RD 784 (soit à environ 40 min). Le réseau SNCF depuis cette gare permet de desservir notamment les villes de Rennes, Nantes, Brest, Landerneau, Lorient et Paris.

La desserte aérienne : les deux aéroports les plus proches de Plouhinec sont :

- L'aéroport Brest Bretagne (Guipavas), situé à 103 km (soit 1h15) et duquel décollent de nombreux vols réguliers.
- L'aéroport Quimper-Cornouaille (à Pluguffan), situé à 28 km (soit 28 min), duquel partent des liaisons directes vers Paris et Londres toutes l'année.

La desserte maritime :

La commune de Plouhinec dispose d'une façade maritime sur tout le Sud de son territoire. Elle dispose également d'un port en façade Ouest, situé à l'embouchure du Goyen et faisant face à celui d'Audierne.

Aucune liaison BreizhGo ne se fait depuis Plouhinec, en revanche, il existe une liaison entre Audierne et l'île de Sein.

A noter, dans le cadre de la convention « Petites Villes de Demain » signée par Audierne et Plouhinec, la mise en place d'une navette fluviale entre ces deux communes et celle de Pont-Croix a été ajoutée, début 2024, dans les actions inscrites au périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).



Les modes doux

Les déplacements piétons :

La commune est traversée par 2 itinéraires de grande randonnée balisés, à savoir :

- Le GR34 – Sentier des Douaniers, qui longe tout de long de la côte de la commune.
- Le GR 34G – Pays du Cap Sizun, qui fait le tour de la Pointe du Raz et du Cap Sizun.

Plouhinec compte également 4 sentiers de randonnées communales balisés.

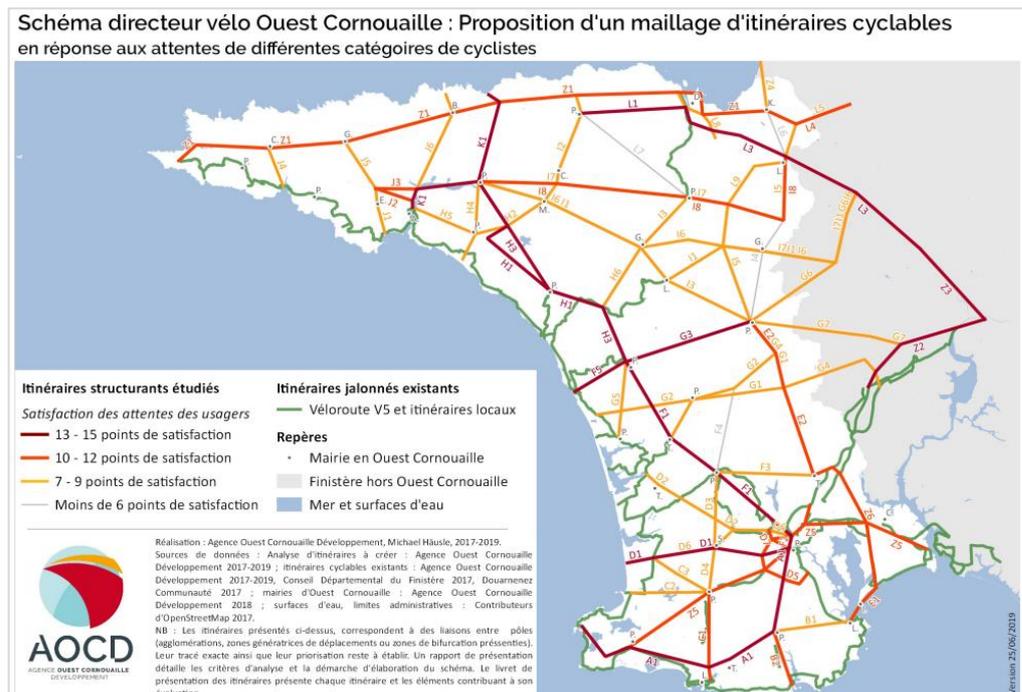
Les déplacements à vélo : un schéma directeur vélo a été élaboré entre 2017 et 2019 à l'échelle du SCoT Ouest Cornouaille par les quatre Communautés de Communes du territoire. En parallèle, depuis mai 2019, le SIOCA porte le projet dénommé « **Vélo en Ouest Cornouaille** » (**VEL-OC**) pour accompagner la mise en œuvre du schéma directeur vélo et favoriser son appropriation par la population et les visiteurs du territoire et ainsi développer la pratique utilitaire et récréative du vélo.

L'objet de ce schéma directeur est de mettre en évidence le potentiel du territoire pour l'utilisation du vélo et d'identifier à la fois ses points forts et les axes de progressions.

La phase opérationnelle du schéma directeur vélo est en cours de définition. Elle sera finalisée courant 2025.

Plouhinec offre quelques aménagements cyclables sur sa commune, en particulier dans son centre-bourg à proximité des équipements sportifs. Une bande cyclable débutant depuis la Place Jean Cosquer, en face de la Mairie, au Sud de la RD 784, permet de rejoindre la Véloroute Littoral (n°5), qui parcourt le territoire communal d'Ouest en Est le long de sa côte, sur l'étape de Audierne à Pouldreuzic.

La création d'une passerelle sécurisée pour les modes doux entre Plouhinec et Audierne a été envisagée. Néanmoins, l'étude de faisabilité a conduit à modifier le projet initial. Aussi, le projet devrait évoluer vers un réaménagement du profil en travers du pont pour sécuriser le franchissement du Goyen ainsi que le bas de Plouhinec, du pont jusqu'au passage de la V45 à travers la résidence Le Pince Bleu. Les travaux seraient reportés à 2028.



(Source : Schéma directeur vélo)

LES BESOINS EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE LA MOBILITE



La commune de Plouhinec fait face à une composition sociale contrastée engendrant des besoins variés en matière de déplacements. Malgré des déplacements effectués essentiellement en voiture, notamment dû à l'isolement du territoire des grands axes de déplacement, de nouveaux modes de déplacements émergent / se confortent.

Ainsi, il apparaît aujourd'hui nécessaire :

- **D'accompagner le développement des alternatives à la voiture, en favorisant l'utilisation des transports en commune et des modes doux, notamment en créant de nouveaux aménagements adaptés et sécurisés (pistes cyclables, liaisons douces, ...).**
- **De s'assurer de la sécurité des déplacements sur l'ensemble du territoire.**

Principales conclusions du diagnostic territorial

11- Commerce

Analyse détaillée : cf. Annexe 11

CONSTATS



Les constats à l'échelle de l'Ouest Cornouaille

L'offre commerciale de l'Ouest Cornouaille :

- Un commerce traditionnel bien installé sur le territoire ;
- Une densité commerciale en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) importante.

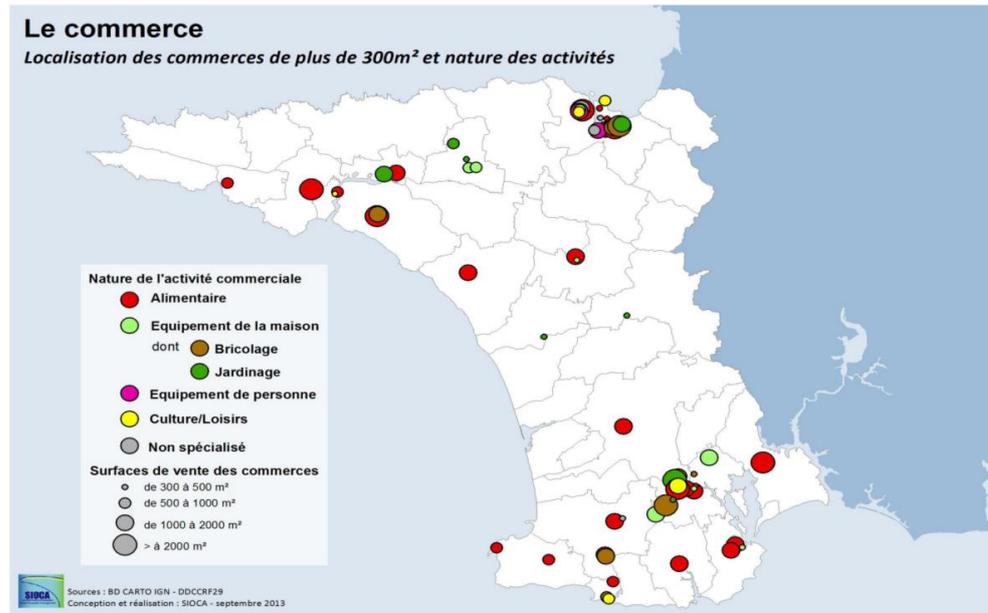
Les implantations commerciales :

- Une évolution du plancher des GMS ;
- Des implantations en périphérie des bourgs ;
- Une qualité à revoir.

Une armature commerciale à conforter : à l'échelle du territoire une typologie des pôles commerciaux a été réalisée sur la base du diagnostic commercial Cornouaillais. Concernant le pôle secondaire d'Audierne/Plouhinec, il s'organise autour de 2 zones : Kerivoas (à Audierne) et Ty-Frapp (à Plouhinec).

De nouvelles pratiques de consommation à considérer :

- Les achats par internet ;
- Les magasins d'occasion ;
- Une offre qui s'adapte au comportement d'achat : le vieillissement de la population induit un renforcement des besoins en proximité.



(Source : SCoT de l'Ouest Cornouaille)



L'importance des activités de commerce sur la commune

Le commerce (plus largement le secteur « Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » au sens du recensement Insee) **est le secteur d'activité comptant le plus d'établissements** sur le territoire communal. Au 31 décembre 2020, la commune compte 66 établissements (soit 31,1% de l'ensemble des secteurs d'activités). Par ailleurs, en 2022, le « Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » est **le secteur qui a généré le plus de créations d'établissements** en 2022 sur le territoire communal (16 créations).

Aussi, afin de protéger les commerces de proximité de la commune, la municipalité a pris une délibération le 6 juillet 2023, visant à interdire les changements de destination des locaux commerciaux dans certains secteurs de l'agglomération. Sont visés, le bourg historique, le secteur de Poulgoazec ainsi que le linéaire le long de la

RD 784. En plus de valider ces périmètres, le conseil municipal a voté à l'unanimité les conditions suivantes, inscrites au sein de la délibération :

- Toute dérogation à cette règle devra être soumise à approbation du conseil municipal ;
- Cette délibération sera reprise dans le futur PLU.

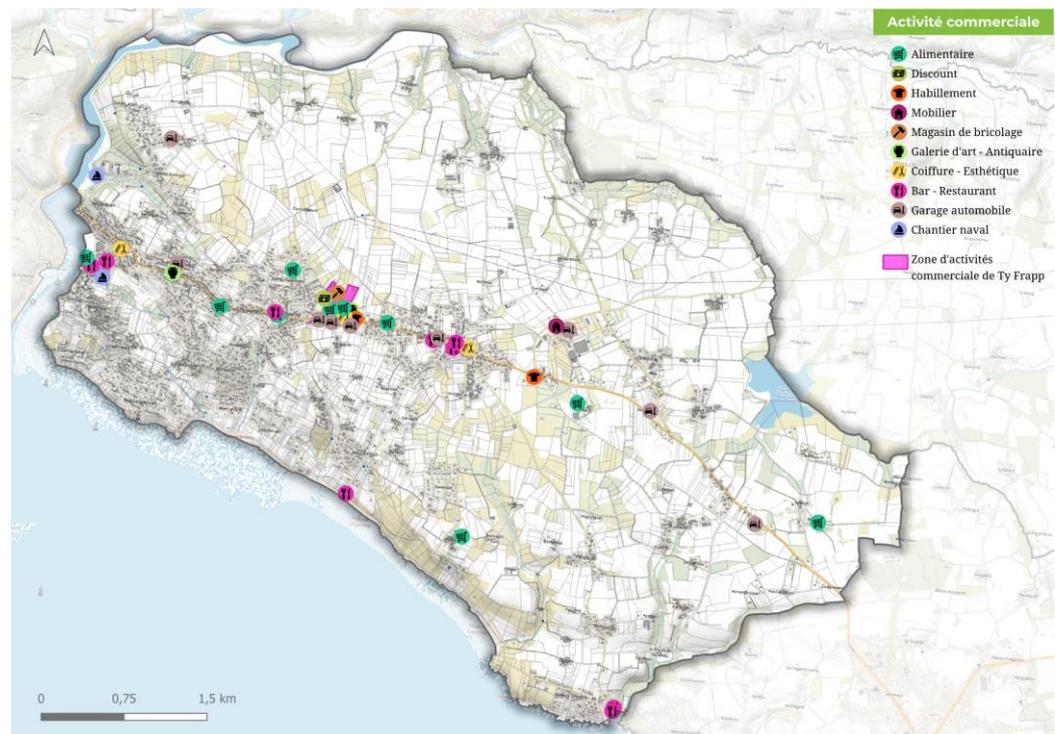


L'offre commerciale à Plouhinec

La commune de Plouhinec compte une **trentaine de commerces**, dans des domaines variés.

Une **zone d'activités économiques Ty Frapp**, localisée à quelques mètres à l'Ouest du cœur du bourg historique de la commune, est par ailleurs fléchée comme étant à vocation commerciale dominante. De grandes enseignes commerciales y sont implantées (supermarché, magasin de bricolage et discount...).

Les activités commerciales implantées sur le territoire sont principalement concentrées dans la **zone commerciale de Ty Frapp** et le long de la **RD784**. D'autres activités sont ensuite dispersées sur le reste de la commune.



(Source : Territoire+)



La diversité commerciale au regard de l'enquête de la Communauté de Communes

Les indicateurs clés du commerce : Plouhinec présente un **taux de commercialité de 44%**, qui désigne la part des commerces qui participent à l'animation commerciale (loisirs/culture, équipement de la personne, équipement de la maison, alimentaire). Cette proportion est bien supérieure à la moyenne nationale qui est de 29%. En revanche, la commune observe un **taux de vacance commerciale** relativement important de **22%** (contre 12% à l'échelle de la France).

Les résultats de l'enquête :

- **Les motifs de fréquentation du centre-ville de Plouhinec :** aspect touristique, la balade ; la récente installation d'un pôle sportif et culturel à deux pas de la mairie ; la prédominance du magasin de bricolage Weldom dans les réponses.
- **Les motifs de non-fréquentation du centre-bourg de Plouhinec :** insuffisance de l'offre commerciale et de services peut dissuader de se rendre dans le cœur de bourg de Plouhinec ; l'absence générale d'animation, d'existence d'une réelle centralité, mais aussi les difficultés d'accès et de circulation (à pied, à vélo ou en voiture).
- **Motifs de non-fréquentation des commerces de Plouhinec :** le manque de diversité de l'offre commerciale ; l'accès PMR, la difficulté de se déplacer à pied ou à vélo.
- **Top commerces à développer selon les répondants :** café, hôtel ou restaurant ; culture-loisirs ; équipement de la maison, de la personne et alimentaire. Une boulangerie est spécifiquement demandée par les répondants ainsi qu'une poissonnerie.



- **Perception du centre-bourg de Plouhinec** : considéré comme « pas assez dynamique » malgré les nombreux aménagements, projets de travaux en cours sur la commune. Réelle absence de commerces de cœur de ville pour une commune de cette taille, la forme même de Plouhinec mentionnée comme « une départementale » « passante » « une ville rue ».

Certains répondants soulèvent la dynamique en cours autour du nouveau quartier, le projet de halles et le dynamisme de la nouvelle municipalité.



Le développement des modes émergents de consommation

De nouveaux modes de consommation se développent (circuits-courts, drive, vente par correspondance...). Ces nouvelles pratiques peuvent avoir des conséquences sur le fonctionnement et donc l'aménagement d'un territoire.

En 2020, à l'échelle de la Communauté de Communes Cap Sizun – Pointe du Raz, 29 exploitations agricoles commercialisent leurs produits en vente directe. Sur la commune de Plouhinec, une vente de panier est faite par les racines du littoral sur la route de Kerdréal.

LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

Le territoire plouhinecois revêt d'une attractivité touristique certaine. Par ailleurs, elle compte des locomotives commerciales locales attractives et avec une zone de chalandise importante (Sergent, ...). Face à ces atouts, le territoire présente également des faiblesses, voire des menaces :

- Plouhinec compte un certain nombre de locaux vacants, notamment durant la période hivernale se traduisant par un phénomène de semi-vacance saisonnière qui pourrait persister et qui donne un aspect de « ville morte » hors saison ;
- Les commerces de proximités situés en cœur de bourg doivent parfois faire face à la concurrence de la zone d'activités commerciale de Ty Frapp notamment ainsi que de la zone de commerces s'étendant vers Poulgoazec et les plages qu'il y a lieu de maîtriser.

Ainsi, il apparaît aujourd'hui nécessaire :

- **D'accompagner l'accueil de nouveaux commerces (alimentaire, services, ...) à proximité des halles couvertes notamment (projet en cours), afin de créer une véritable polarité commerçante de proximité ;**
- **D'effectuer les aménagements nécessaires au dynamisme et à l'attractivité du bourg (aménagements piétons et cyclables, accessibilité PMR, ...)** ;
- **De maîtriser l'implantation des commerces au sein de la zone de Ty Frapp, venant concurrencer les commerces du centre-bourg ;**
- **De valoriser les investissements importants sur Plouhinec, avec un pôle culturel et sportif d'ampleur, la future maison médicale, les futures halles couvertes, et à terme le port en dualité avec celui d'Audierne.**

Principales conclusions du diagnostic territorial

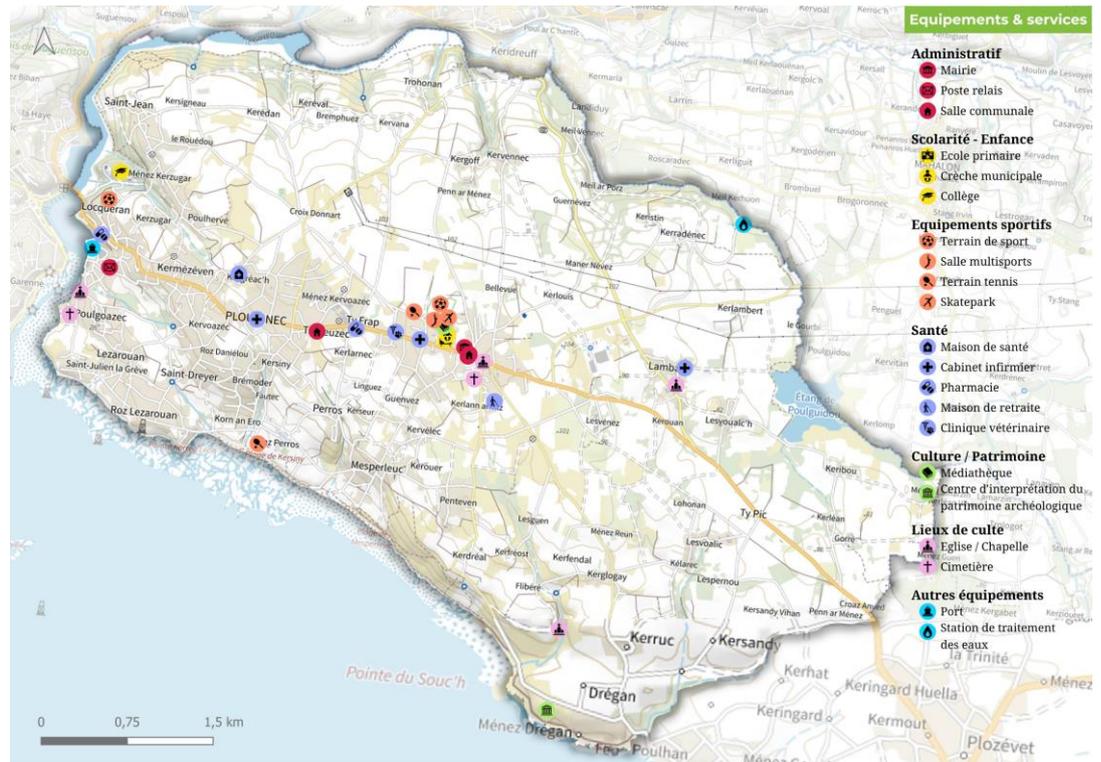
12- Equipements et services

CONSTATS



Un bon niveau d'équipements et de services publics

La commune de Plouhinec propose une offre satisfaisante d'équipements et de services dans divers domaines. Certains de ces équipements ont un rayonnement à plus grande échelle, au niveau du Cap Sizun et de l'Ouest Cornouaille (exemple : équipements sportifs...).



Les projets de création de nouveaux équipements sur le territoire communal

Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (PVD), la commune de Plouhinec a signé une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Plusieurs actions sont projetées, dont la création de nouveaux équipements :

- **Une maison de santé** : qui permettra de mutualiser l'exercice d'une dizaine de professionnels de santé (professions médicales et paramédicales).
- **Une halle couverte** : ayant vocation à devenir un lieu de convivialité et d'échanges (boulodrome, marché couvert, concert...) permettant d'augmenter l'attractivité au sein du bourg historique.

Par la création de ces deux nouveaux équipements, la commune cherche à favoriser la concentration des flux nécessaires à l'attractivité commerciale du bourg.

Par ailleurs, 2 actions supplémentaires ont été ajoutées, début 2024, sur la commune de Plouhinec. Elles ont vocation à se tenir dans l'ancien lycée professionnel Jean Moulin, devenu « Les Ateliers Jean Moulin », un tiers-lieu, accueillant entrepreneurs, associations, artistes et artisans. Ces actions visent d'une part, la création d'une unité de production culinaire et une étude de faisabilité d'un écomusée du Cap Sizun au sein des bâtiments de l'ancien lycée.



Un tissu associatif plouhinecois dynamique et diversifié

Plouhinec compte une quarantaine d'associations socio-culturelles et de loisirs, ainsi qu'une vingtaine d'associations sportives/loisirs.

LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES



Plouhinec propose une offre d'équipements et de services globalement satisfaisante, malgré une localisation de ces derniers pas toujours opportune.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire :

- **De conforter l'offre d'équipements et de services ;**
- **De développer l'offre d'équipements et de services adaptée aux besoins des personnes âgées ;**
- **De profiter de l'inscription de la commune au sein du programme Petite Ville de Demain (PVD) permettant de développer de nouveaux équipements stratégiques.**

La commune devra prêter une attention particulière à la localisation des futurs équipements afin de ne pas poursuivre la tendance à l'étalement urbain et à l'éloignement de ces derniers des quartiers d'habitats



Principales conclusions du diagnostic territorial

13- Réseaux

Adduction en eau potable

Sources : SIE du Goyen (sie.goyen@orange.fr) ; Véolia (david.insler@veolia.com, lionel.sohier@veolia.com) ; Rapport annuel du délégataire Syndicat du Goyen 2022 (Véolia)

Cf. Annexes au présent PLU.

- Compétence : **Syndicat des Eaux (SIE) du Goyen** (6 communes : Audierne, Plogoff, Plouhinec, Pont Croix et Primelin).
- Service exploité en affermage par : **Véolia Eau**.
- **2 installations de production** permettant d'alimenter la commune de Plouhinec : Kermaria et Bromuel.
 - Capacité totale de production : **5 000 m3 par jour** ;
 - Quelques fuites sur les refoulements de réservoir entre l'usine de Kermaria et le réservoir de Plouhinec notamment.
- **5 réservoirs**, dont 2 sur la commune de Plouhinec :
 - Capacité totale des 5 réservoirs : 2 200 m3 ;
 - Capacité totale des 2 réservoirs situés sur Plouhinec : 900 m3.
- **Nombre d'habitants desservis** : 11 339 ; **nombre d'abonnés** (clients) : 9 888.
- **Rendement du réseau** : 84,5%.
- **Qualité des eaux distribuées en 2022** :
 - Taux de conformité microbiologique : 100% ;
 - Taux de conformité des prélèvements physico-chimiques : 98,1%.

	2022	Variations 2021/2022
Volume prélevé	811 253 m3	-0,31 %
Volume produit	764 494 m3	-2,53%
Volume mis en distribution	762 498 m3	-2,65%
Volume de service du réseau	50 227 m3	+57,46%
Volume consommé autorisé	643 984 m3	-5,17%
Volume vendu aux abonnés domestiques	588 101 m3	-8,26%
Volume vendu aux abonnés non domestiques	684 m3	+119,94%
Volume vendu à d'autres services d'eau potable	1 996 m3	+88,66%
Volume vendu total	590 781 m3	-8,03%

Rapport annuel 2022 (Source : Véolia)

	2018	2019	2020	2021	2022	N/N-1
AUDIERNE						
Nombre d'habitants desservis total (estimation)	3 804	3 777	3 757	3 758	3 758	0,0%
Nombre d'abonnés (clients)	3 381	3 418	3 424	3 470	3 498	0,8%
PLOGOFF						
Nombre d'habitants desservis total (estimation)	1 262	1 259	1 249	1 249	1 250	0,1%
Nombre d'abonnés (clients)	1 131	1 136	1 139	1 147	1 156	0,8%
PLOUHINEC						
Nombre d'habitants desservis total (estimation)	4 132	4 080	4 093	4 080	4 060	-0,5%
Nombre d'abonnés (clients)	3 266	3 280	3 316	3 364	3 426	1,8%
PONT CROIX						
Nombre d'habitants desservis total (estimation)	1 617	1 614	1 610	1 601	1 598	-0,2%
Nombre d'abonnés (clients)	1 071	1 076	1 090	1 124	1 129	0,4%
PRIMELIN						
Nombre d'habitants desservis total (estimation)	741	743	719	696	673	-3,3%
Nombre d'abonnés (clients)	660	660	659	664	678	2,1%

Données consommateurs par commune (Source : Rapport annuel 2022 – Véolia)

Assainissement des eaux usées

→ Assainissement collectif

Sources : CdC du Cap Sizun – Pointe du Raz (lauriane.durand@cap-sizun.fr) ; Bureau d'études IRH (romain.bonnet@irh.fr) ; Rapport sur le Prix et la Qualité du Service 2021 (IRH – septembre 2022)

Cf. Annexes au présent PLU.

- Compétence : **SIVOM de la Baie d'Audieme**, constitué des communes suivantes : commune nouvelle d'Audieme, Plouhinec, Pont-Croix.
- Service exploité en affermage par : **Véolia Eau**, jusqu'au 31 décembre 2028.
- **3 communes desservies** : 5 829 habitants (source RAD 2021).
- **Commune de Plouhinec** : 1 179 abonnés en 2021.
- Ouvrage d'épuration des eaux usées : **station de traitement des eaux usées (STEP) de Lespoul** :
 - Type de station : Boue activée faible charge ;
 - Commune d'implantation : Pont Croix ;
 - Mise en service : 2017 ;
 - **Capacité nominale : 13 900 Equivalents Habitants (EH)** ;
 - Milieu récepteur : le Goyen ;
 - **La charge hydraulique** de la STEP est à **50% de sa capacité en 2021**, avec un volume moyen annuel de 1 461 m³/j ;
 - **La charge organique** de la STEP est à **11 % de sa capacité en 2021**, ce qui est inférieur au domaine de traitement garanti.

La STEP de Lespoul a la capacité d'accueillir près de 7 000 EH supplémentaires.

- Les **indicateurs de performance**, notamment ceux liés au réseau, sont tous positifs. Seul l'indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux de collecte apparaît relativement faible. En effet, il manque des informations complémentaires, notamment relatives aux diamètres et matériaux des réseaux, nombre de chanchements pour chaque tronçon et l'existence d'un plan pluriannuel.
- Le **zonage d'assainissement collectif** date de **2010**. Il a fait l'objet d'une première **mise à jour en 2019**. Il est aujourd'hui en **cours de révision**, parallèlement à la présente révision du PLU (BE IRH).

Abonnements	2018	2019	2020	2021
Audieme-Esquibien	2 001	2 384	2 400	2 434
Plouhinec	1 130	1 150	1 170	1 179
Pont Croix	848	861	873	901
Esquibien	334	*	*	*
Total	4 313	4 395	4 443	4 514

* Commune intégrée à la nouvelle commune Audieme Esquibien

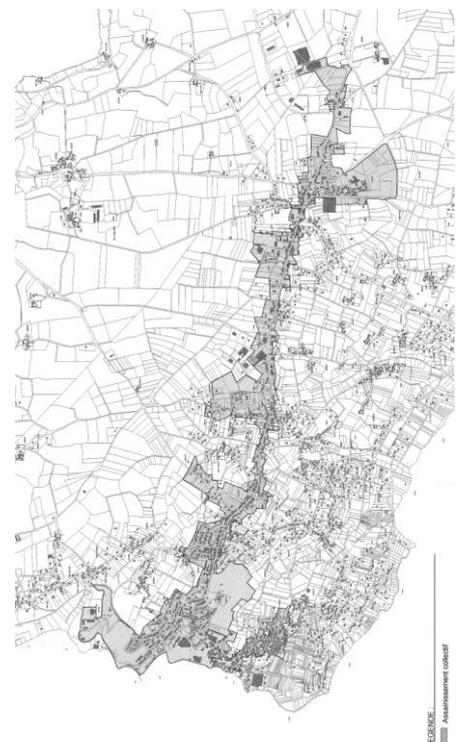
Nombre d'abonnements (Source : Rapport sur le Prix et la Qualité du Service 2021 – IRH)

Volumes STEP	2018	2019	2020	2021
Volumes assujettis (m ³)	267 146	270 077	240 804	300 340
Volumes-entrée système (m ³)	447 648	495 615	501 529	531 145

Charges hydrauliques reçues (Source : Rapport sur le Prix et la Qualité du Service 2021 – IRH)

Paramètres	Charges reçues (kg/l)	Charges en sortie (kg/l)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)
DCO	795,3	68,4	27,8	96,1%
DBO5	117,3	4,38	3,3	93,2%
MES	204,3	7,86	5,8	94,3%
NTK	54,4	3,14	2,4	94,9%
NGL	54,6	4,01	3,1	93,4%
Pt	6,0	0,71	0,5	90,6%

Charges organiques reçues (Source : Rapport sur le Prix et la Qualité du Service 2021 – IRH)



→ Assainissement non collectif (ANC)

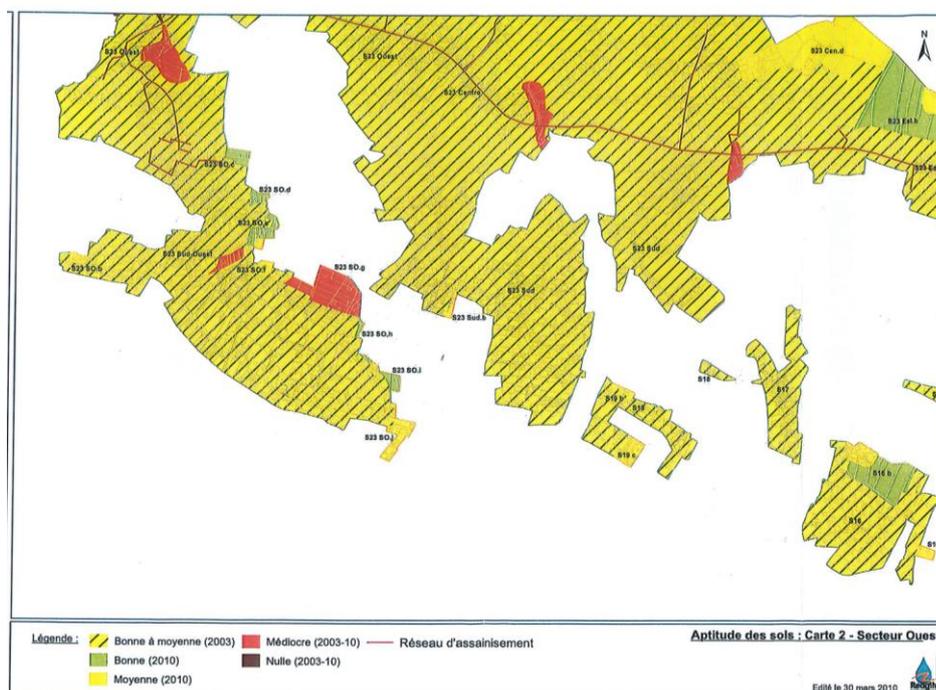
Sources : CdC du Cap Sizun – Pointe du Raz (lauriane.durand@cap-sizun.fr) ; Rapport d'activités 2022 (CdC Cap-Sizun – Pointe du Raz)

Cf. Annexes au présent PLU.

- Compétence : **SPANC** (Service Public d'Assainissement Non Collectif), créé en 2005 dans chacune des 10 communes du Cap-Sizun. Il s'agit d'un service public à caractère industriel et commercial. Depuis 2012 (2014 pour la commune de Plouhinec), les SPANC des 10 communes du Cap-Sizun ont choisi de confier la mission de contrôle à la **CdC du Cap Sizun – Pointe du Raz**.
- **Nombre d'installations d'ANC** sur l'ensemble du territoire : 7 800.
- **Etat du parc ANC en janvier 2023** : 51% des installations sont considérées comme non conformes. A cela s'ajoutent 2,1% d'installations non conforme avec risque et 1,1% d'absence d'installation.
- **Aptitude des sols** à recevoir et évacuer les eaux usées est dans l'ensemble **favorable** à l'assainissement individuel : une carte d'aptitude des sols a été réalisée en 2002 par le cabinet REAGIH, mise à jour en 2010 puis en 2011.
Une étude pédologique devra être réalisée à la parcelle pour toute nouvelle construction situé en ANC.

Absence d'installation	Absence d'installation	83	1,1%
Non conforme avec risque	Défaut de sécurité sanitaire	159	162 2,1%
	Défaut de structure ou de fermeture	3	
	Implantation à moins de 35 m d'un puits	0	
Non conforme	Installation incomplète	3888	3901 51%
	Installation significativement sous-dimensionnée	2	
	Installation avec dysfonctionnements majeurs	11	
Absence de non conformité	Installation avec défauts d'entretien ou usure	960	1623 21%
	Installation sans défaut	663	
ANC neufs	Conformes	981	1014 13%
	Non conformes	33	
Sans état	A voir, cas particuliers, état vide	928	12%
Total		7711	100%

Etat du parc ANC janvier 2023 (Source : Rapport d'activités 2022, CdC Cap Sizun – Pointe du Raz)



Extrait de l'étude de zonage assainissement 2010 (Source : annexe sanitaire du PLU approuvé en 2011)

Gestion des eaux pluviales

Sources : Service de la Ville (ludovic.gourret@plouhinec.bzh) ; Bureau d'études TPAE (isabelle.binot@tpae.fr ; olivier.jaouen@tpae.fr)

Cf. Annexes au présent PLU.

- **Compétence : en régie, par la Ville de Plouhinec.**
- Le Bourg et une partie de l'agglomération comprennent un réseau d'eaux pluviales mixte (fossés et buses), développé au fur et à mesure des besoins et des réfections de chaussées.
En dehors de ces secteurs, la gestion des eaux pluviales s'effectue via un réseau de fossés à ciel ouvert.
Sur certains secteurs (exemple : quartier de Linguez), des ouvrages permettent la collecte des eaux pluviales (sous la forme de bassins d'orage).
- La commune de Plouhinec n'est, à ce jour, pas dotée d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales ni d'un schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales.
Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration parallèlement à la présente révision du PLU (BE TPAE). Il constituera une annexe au PLU révisé.

Défense incendie

Source : SDIS29 ; Geobretagne.fr ; VEOLIA (lionel.sohier@veolia.com) ; Rapport d'intervention du contrôle des hydrants (Veolia eau, 2023)

- Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont proportionnés aux risques à défendre et définis par la **circulaire interministérielle N°465 du 10 décembre 1951**.
Les sapeurs-pompiers doivent trouver à proximité de tout risque moyen, au minimum 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures. Cela peut être satisfait par :
 - Un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm normalisés, débitant au minimum 1000l/mn sous une pression dynamique de 1 bar,
 - L'aménagement de points d'eau naturels, il doit être en mesure de fournir en deux heures les 120 m³ nécessaires et doit être au maximum à 400 mètres des risques à défendre,
 - La création de réserves artificielles.
- Un rapport d'intervention du contrôle des hydrants sur l'ensemble des points d'eau incendie (PEI) a été réalisé en 2023 par Veolia.





Réseau électrique

Source : Enedis

Cf. Annexes au présent PLU.

- Compétence : **Syndicat Départemental d'Énergie et d'équipement du Finistère (SDEF)**.
- Service exploité par : **Enedis**.
- La commune est principalement alimentée en électricité sur l'ensemble de son territoire par un réseau de lignes moyenne tension (HTA) et lignes basse tension (BT). Elles sont aériennes ou souterraines.

Réseau numérique

Source : Ariase.com

- L'aménagement numérique ou l'aménagement des réseaux de communication numérique, consiste à assurer l'accessibilité aux réseaux haut-débit et très haut débit de manière simple, sécurisée et abordable ainsi que la disponibilité d'une offre de services appropriés. C'est un domaine qui fait désormais partie intégrante de l'aménagement du territoire.
- La **fibres optique** a commencé à être installée en 2022. La commune est située en zone peu dense où le déploiement de la fibre optique est assuré par un réseau d'initiative publique. Un opérateur s'occupe alors de créer un réseau très haut débit unique et neutre pour le compte de la collectivité., et sur lequel les opérateurs commerciaux proposent leurs offres de fibre aux particuliers et aux entreprises.

En septembre 2023, la fibre optique à Plouhinec concerne 447 locaux raccordables soit 265 de plus qu'au trimestre précédent. 6 points de mutualisation sont installés dans la Ville pour desservir les foyers éligibles aux offres internet très haut-débit.

- Les **débits internet** à Plouhinec : à ce jour, tous les habitants de Plouhinec ne peuvent profiter de la même vitesse de connexion internet (le débit varie de 512 KB/S à +1 GB/S).
- Le **réseau ADSL** à Plouhinec : un central téléphonique est installé dans la commune de Plouhinec. Ce nœud de raccordement permet à Orange Free, SFR et Bouygues Telecom de fournir des connexions haut débit ADSL aux foyers qui ne sont pas éligibles à la fibre.
- Entre 2023 et 2030, le réseau « cuivre » de Plouhinec sera progressivement fermé. Dans un premier temps, la fermeture « commerciale » bloquera les nouveaux abonnements aux offres ADSL, puis dans un second temps, la fermeture « technique » définitive du réseau ADSL interviendra une fois que le déploiement de la fibre optique sera achevé.

Réseau de collecte et de traitement des déchets

Cf. Etat initial de l'Environnement.



Titre II – Etat initial de l'Environnement

Cf. document annexé 'Etat initial de l'environnement' réalisé par le bureau d'études Biotope.



Titre III – Analyse de la consommation d'espaces et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

En application de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, « *Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales [...]* ».



Analyse de la consommation d'espaces et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

1- Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Méthodologie de l'analyse de la consommation foncière à Plouhinec

Sur le territoire de Plouhinec, l'analyse de la consommation foncière a été réalisée sur la base des Fichiers Fonciers (sur la période 2014-2021) et des autorisations d'urbanisme transmis par la collectivité (sur la période 2020-2024).

→ Méthodologie sur la base des Fichiers Fonciers

L'analyse a été réalisée à partir des Fichiers Fonciers du millésime 2022, transmis par le Cerema sur la période 2014-2021. Ces données ont été traitées à partir d'un système d'information géographique (SIG). Les parcelles nouvellement consommées y sont classées par année et par secteur (habitat, économie, équipement, agriculture).

A noter que les deux dernières années du millésime (2020 et 2021) n'étant pas entièrement mises à jour par le Cerema, les données recueillies sur ces années ont été recoupées avec les autorisations d'urbanisme transmises par la collectivité afin d'aboutir à la consommation foncière effective.

→ Méthodologie sur la base des autorisations d'urbanisme

L'analyse a été réalisée à partir des permis de construire (PC) octroyés entre 2020 jusqu'au 1^{er} janvier 2024. Seuls ont été retenus les PC ayant engendré une consommation foncière. Cela exclue donc les autorisations d'urbanisme liées à l'extension d'un bâtiment existant, à la création d'une annexe (si sa taille est inférieure à 40 m²) ou à un changement de destination. En effet, la parcelle est considérée comme déjà consommée.

Le permis d'aménager (PA) du lotissement communal situé au Sud de la mairie, visant à l'édification de 36 logements a également été comptabilisé dans le décompte des surfaces consommées.

A noter : lorsque l'emprise de la nouvelle construction ne concerne pas la parcelle entière, mais seule une partie de celle-ci, le périmètre de la surface consommée a été redessiné afin d'intégrer uniquement la partie réellement consommée.

La consommation foncière compatibilisée entre 2014 et 2024 sur la commune de Plouhinec

Au total, 36,65 ha ont été consommés sur la commune de Plouhinec entre 2014 et 2024, dont 20,36 ha en renouvellement urbain et 16,29 ha en extension.

L'habitat est le poste qui a été le plus consommateur. Il représente à lui seul 70% de la consommation foncière totale de ces 10 dernières années, suivi ensuite par l'économie. Par ailleurs, 15,45 ha dédiés à l'habitat ont été réalisés en renouvellement urbain, au sein de l'enveloppe urbaine existante. Les 10,18 ha autres hectares constituent quant à eux de l'extension de l'enveloppe urbaine, sur des terres agricoles, naturelles ou forestières.

L'édification de ces nouveaux logements est répartie sur l'ensemble de l'agglomération :

- À travers des opérations de comblement de dents creuses, en particulier dans les secteurs de Lézarouan, Kervoazec et Ménez Kervoadec ;
- Par le biais d'extensions d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de nouveaux quartiers.

La densité observée sur les 3 dernières opérations d'aménagement d'ensemble est plus importante que les opérations précédentes et que le tissu urbain relativement « aéré » caractéristique du territoire plouhinecois.

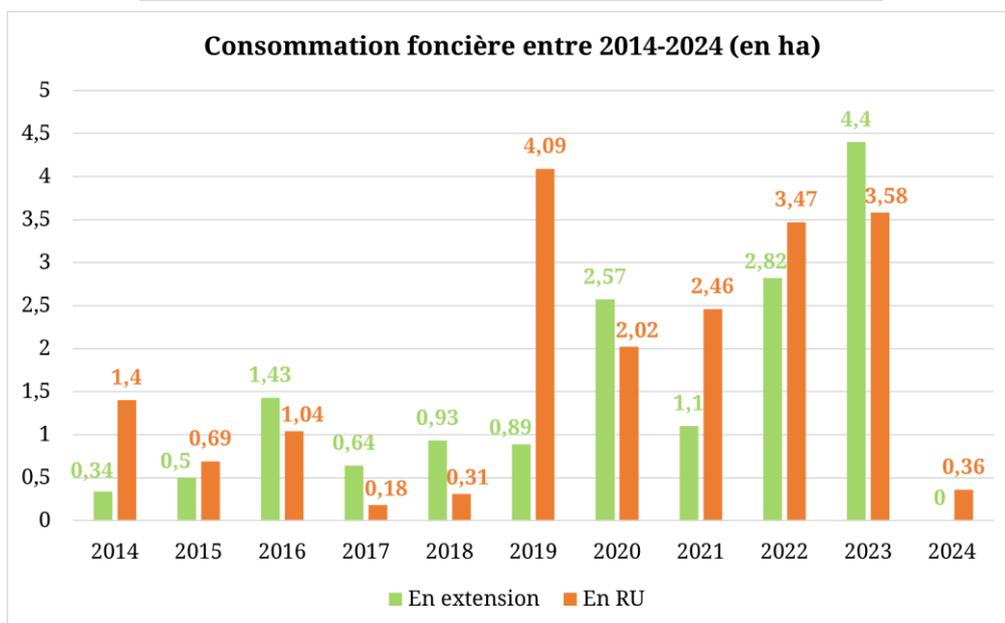
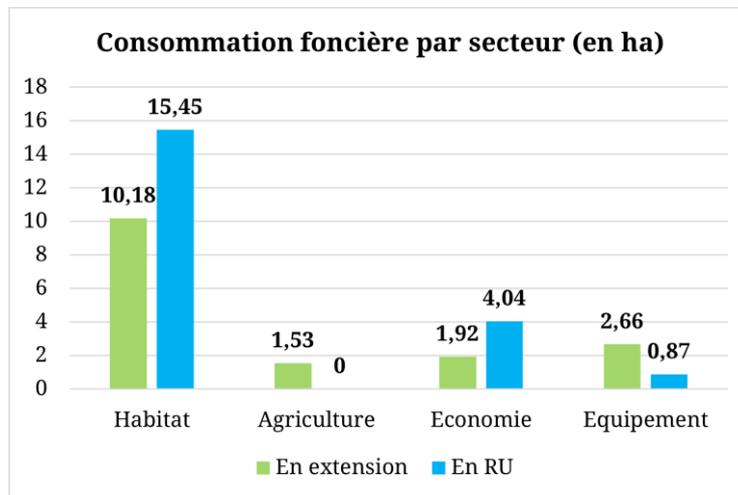
- Lotissement impasse Anjela Duval (Ménez Kervoadec) : 15 logements/ha
- Opération rue Pierre Brossolette : 18 logements/ha
- Lotissement communal : 24 logements/ha.

Ce sont au total 251 logements qui ont été construits entre 2014 et 2024.



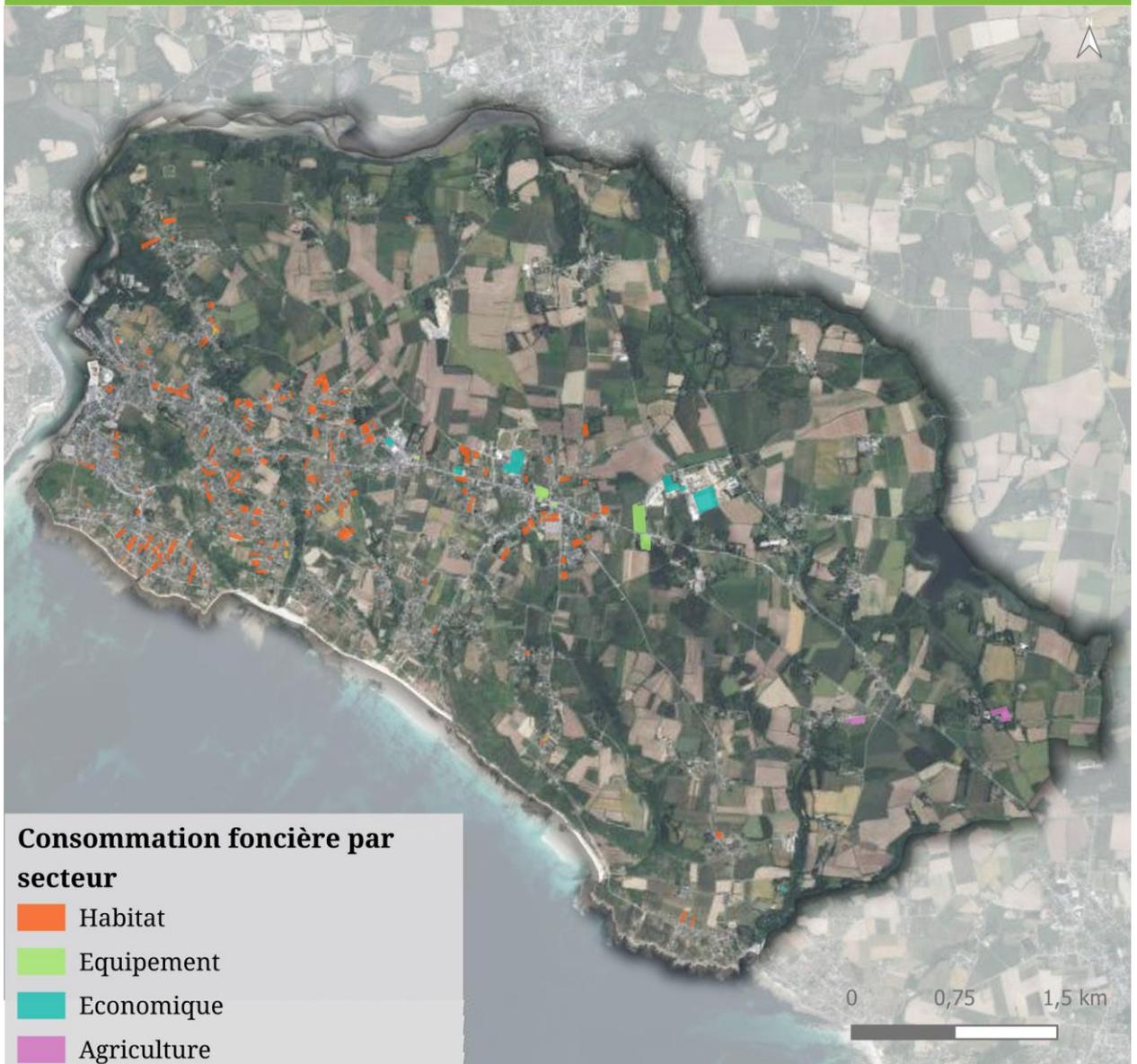
Si la consommation foncière sur la commune était limitée entre 2014 et 2018, avec une consommation annuelle située entre 1,2 et 2,5 ha, un pic de consommation est observé en 2019. Cette forte consommation s'explique par la création de l'entrepôt de logistique dans la zone d'activités de Lesvenez (de 2,39 ha). Depuis 2019, la consommation foncière annuelle de la commune est toujours supérieure à 3,5 ha, avec notamment une consommation d'espaces élevée en 2023, de près de 8 ha, en vue de la création de plusieurs parkings à proximité de la mairie et en entrée de ville au niveau de la ZA de Lesvenez.

Consommation foncière sur la période 2014-2024 par poste (en ha)			
	En extension	En RU	TOTAL
Habitat	10,18	15,45	25,63
Agriculture	1,53	0	1,53
Economie	1,92	4,04	5,96
Equipement	2,66	0,87	3,53
TOTAL	16,29	20,36	36,65



*6 PC n'ont pas pu être datés

Consommation foncière entre 2014 et 2024 à Plouhinec





Analyse de la consommation d'espaces et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

2- Analyse de la capacité de densification

Afin d'identifier les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis une étude approfondie a été réalisée sur les potentiels de renouvellement du tissu urbain.

Cette étude vise à :

- Identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiables,
- Analyser sa capacité de mobilisation afin de répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain et de construction de logements notamment.

En effet, investir les disponibilités foncières et immobilières constitue un enjeu majeur pour la commune, dont la richesse agricole et paysagère est à préserver.

Méthodologie de l'étude

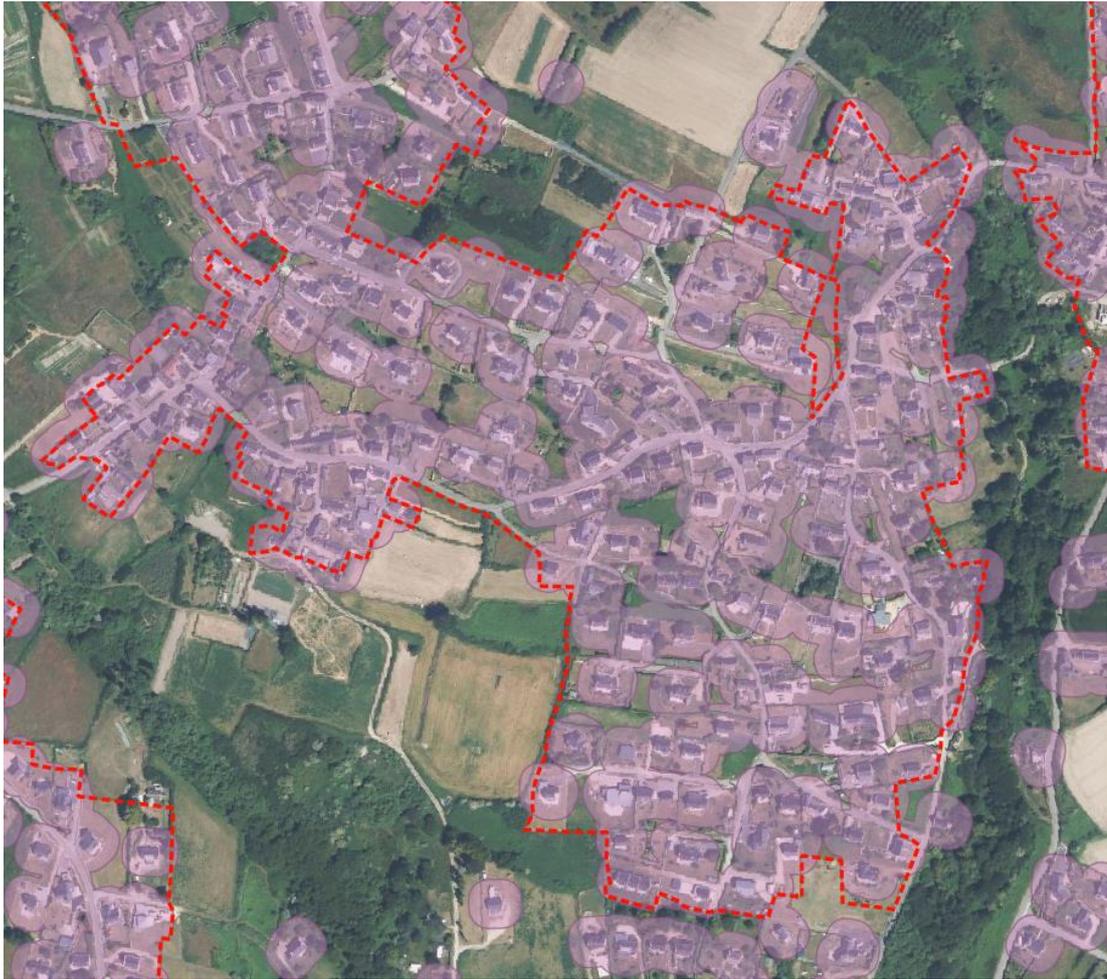
→ Identification et délimitation des enveloppes urbaines

Conformément à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), l'identification des enveloppes urbaines de la commune de Plouhinec s'est faite suivant les critères définis dans le Document d'orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Ouest Cornouaille. Celui-ci fait mention de différents secteurs pouvant être urbanisés sur le territoire, à savoir :

- **Le Bourg**, qualifié d'*agglomération* au sens de la Loi Littoral ;
- **Le secteur de Lesvenez**, qualifié de *village économique* au sens de la Loi Littoral ;
- **Les secteurs de Perros, Saint-Jean, Menez Kerzugar et Poulhervé**, qualifiés de *secteurs déjà urbanisés* au sens de la Loi Littoral.

La délimitation de ces enveloppes urbaines a ensuite été réalisée en tenant compte de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU). Elle correspond aux secteurs des constructions agglomérées. Il s'agit alors de définir des critères pour délimiter les PAU de chacune d'entre elles. Au regard des nombreuses jurisprudences en la matière, les critères (cumulatifs) sont notamment les suivants :

- L'identification préalable de chaque « entité » par le SCoT ;
 - La notion de continuité de l'urbanisation (réalisation de zones tampons de 15 mètres autour des constructions existantes) ;
 - La morphologie urbaine et la densité ;
 - La préservation des coupures d'urbanisation ;
 - La protection des espaces boisés significatifs et des espaces remarquables et caractéristiques du littoral ;
 - La protection de l'activité agricole.
-



Visuel des « zones tampon » de 15 m autour des constructions

→ **Résultat de la délimitation des enveloppes urbaines de Plouhinec**

1/ Le Bourg

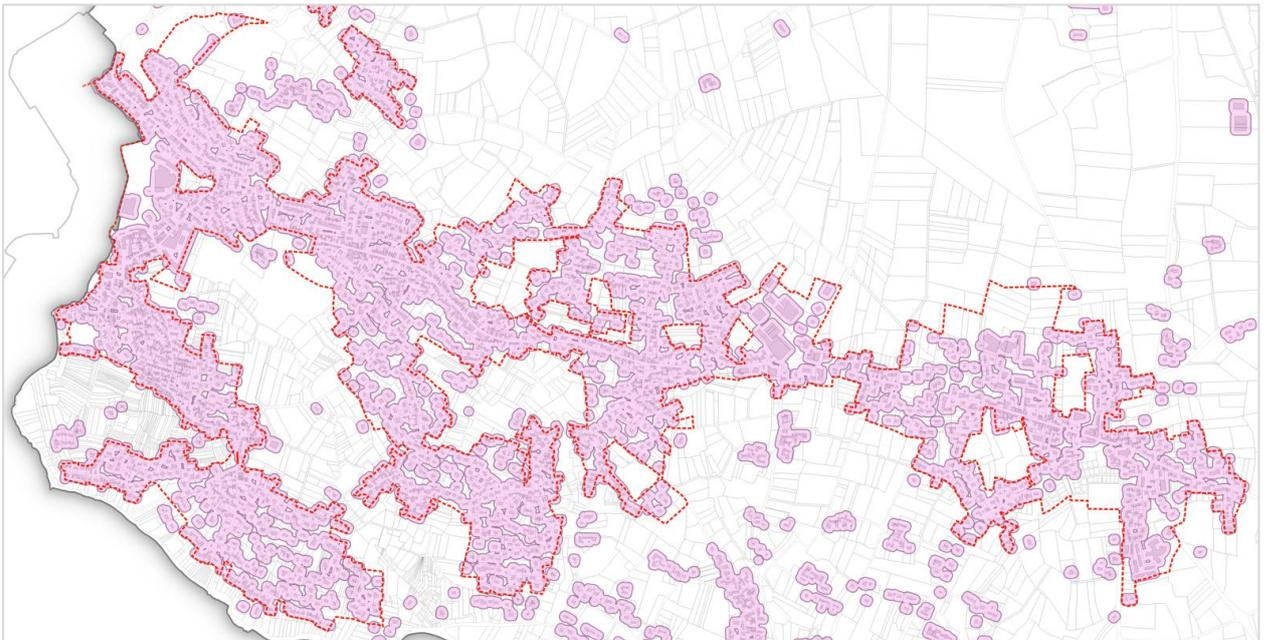


L'enveloppe urbaine du Bourg de Plouhinec s'étend du bourg historique de Plouhinec jusqu'au port de Poulgoazec, en intégrant les secteurs urbanisés de Ty-Frapp, de Kersiny, de Saint-Dreyer, de Saint-Julien et de Lezarouan ainsi que la partie située à l'Ouest de ce dernier.

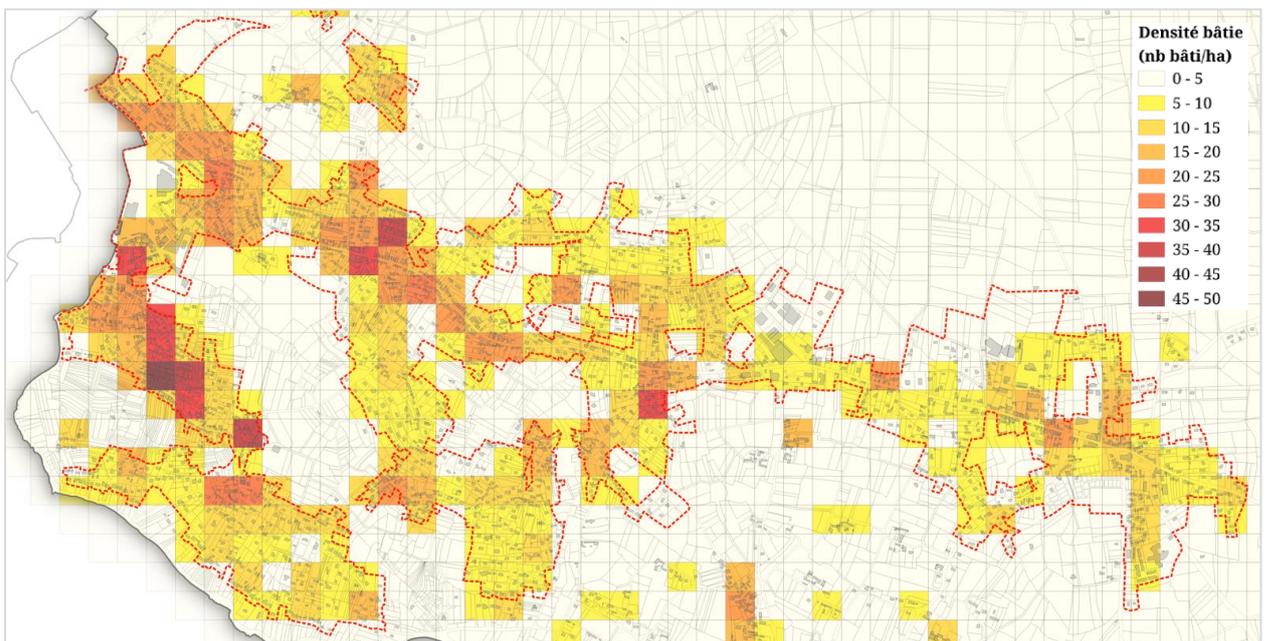
Cette délimitation répond au faisceau d'indices susvisés, à savoir :

1/ Une identification préalable par le SCoT. Identification préalable qui manque de clarté : le SCoT actuellement en vigueur identifie le « Bourg » sans préciser son étendue. La version révisée de ce dernier (en cours) permettra de préciser ce qu'est entendu par « Bourg » et viendra donc conforter la délimitation retenue au sein du présent PLU.

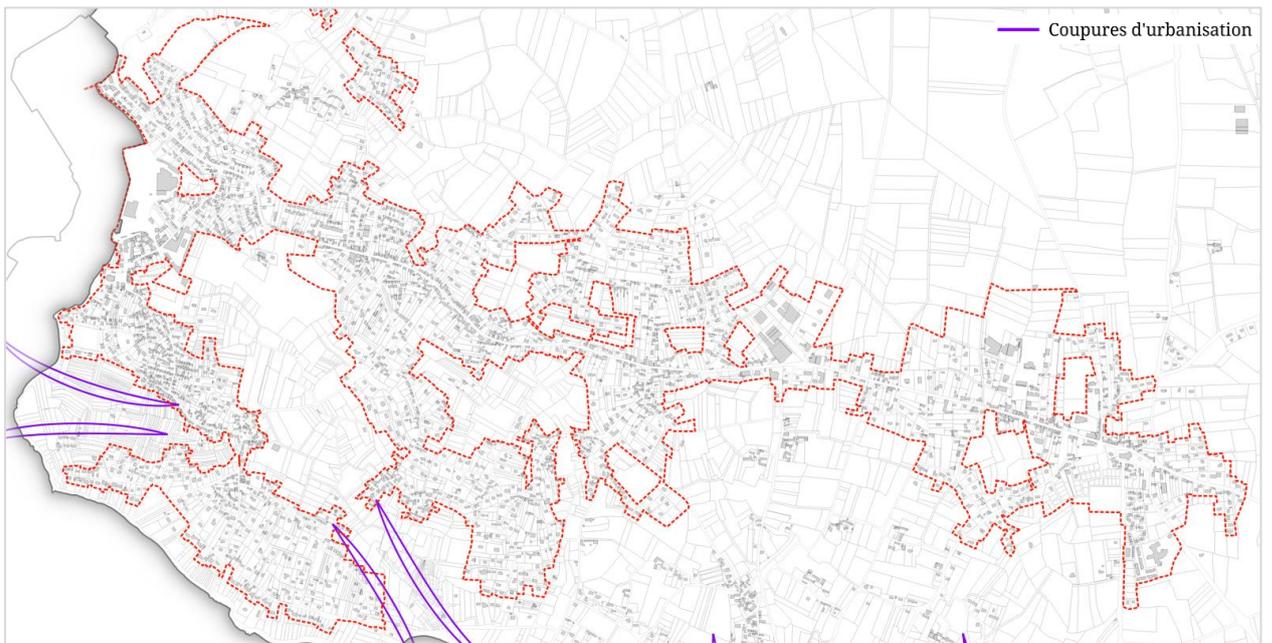
2 / La notion de continuité de l'urbanisation (réalisation de zones tampons de 15 mètres autour des constructions existantes)



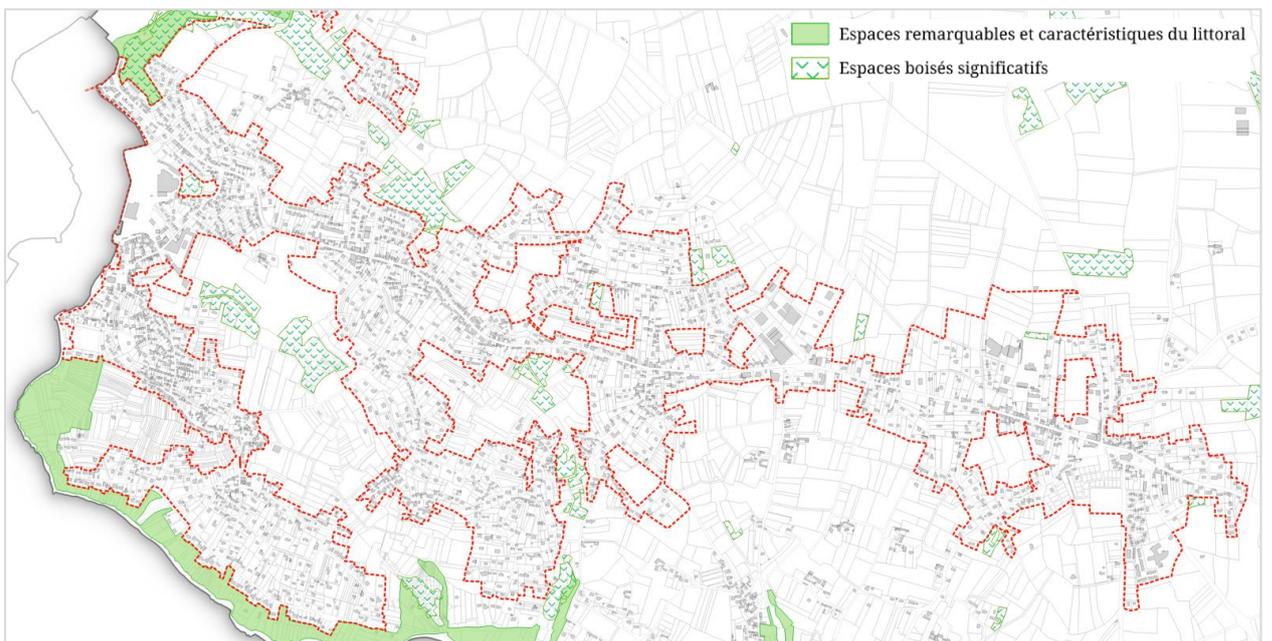
3/ La morphologie urbaine et la densité



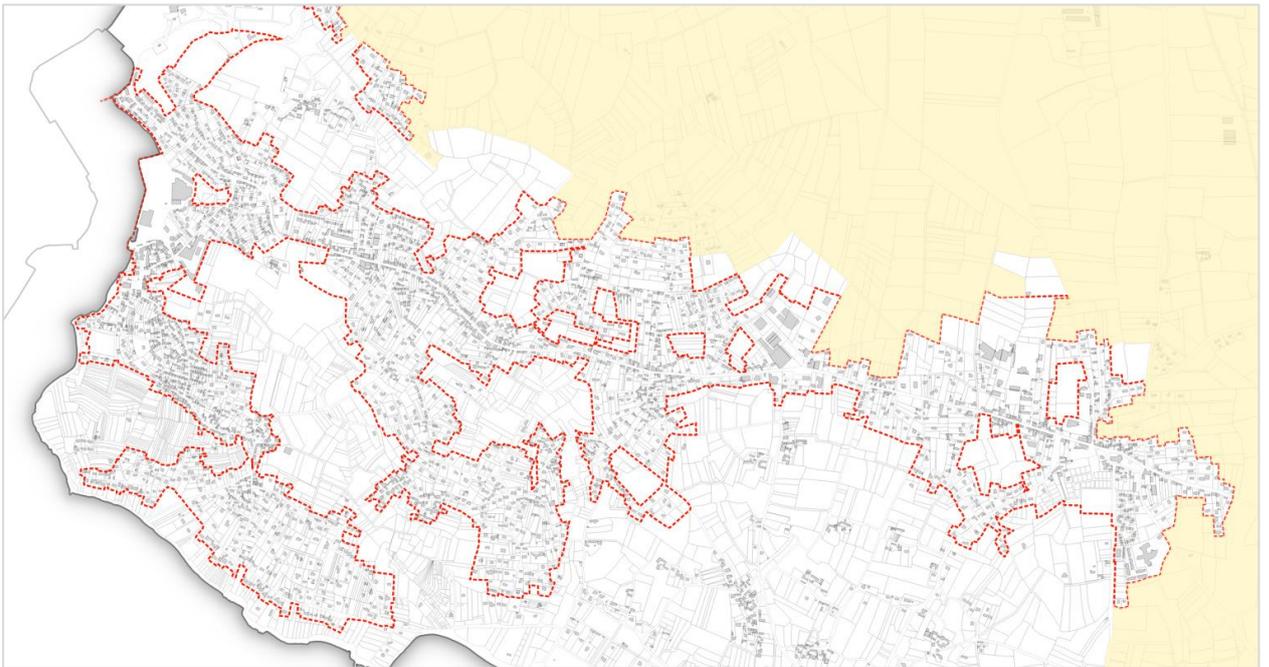
4/ La préservation des coupures d'urbanisation



5/ La protection des espaces boisés significatifs et des espaces remarquables et caractéristiques du littoral



6/ La protection de l'activité agricole.



2/ Lesvenez



3/ Les secteurs déjà urbanisés

Saint-Jean



Ménez Kerzugar



Poulhervé



→ Les potentiels densifiables

Dans le cadre cette étude, deux types de potentiels densifiables ont été repérés :

- Les **dents creuses**, à savoir des espaces non bâtis, situés entre deux parcelles déjà construites et disponibles pour accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Ces dents creuses sont classées en 2 catégories : les dents creuses dites « classiques » et les lots encore disponibles issus d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les éventuelles **divisions parcellaires**.



Extraits photographiques issus du guide d'élaboration d'un référentiel foncier établi par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Le repérage de ces potentiels s'est fait dans un premier temps par photo-interprétation, permettant d'identifier les parcelles non bâties et grandes parcelles déjà construites pouvant accueillir une seconde habitation. Dans un second temps, un échange avec les élus a permis de valider ces gisements.

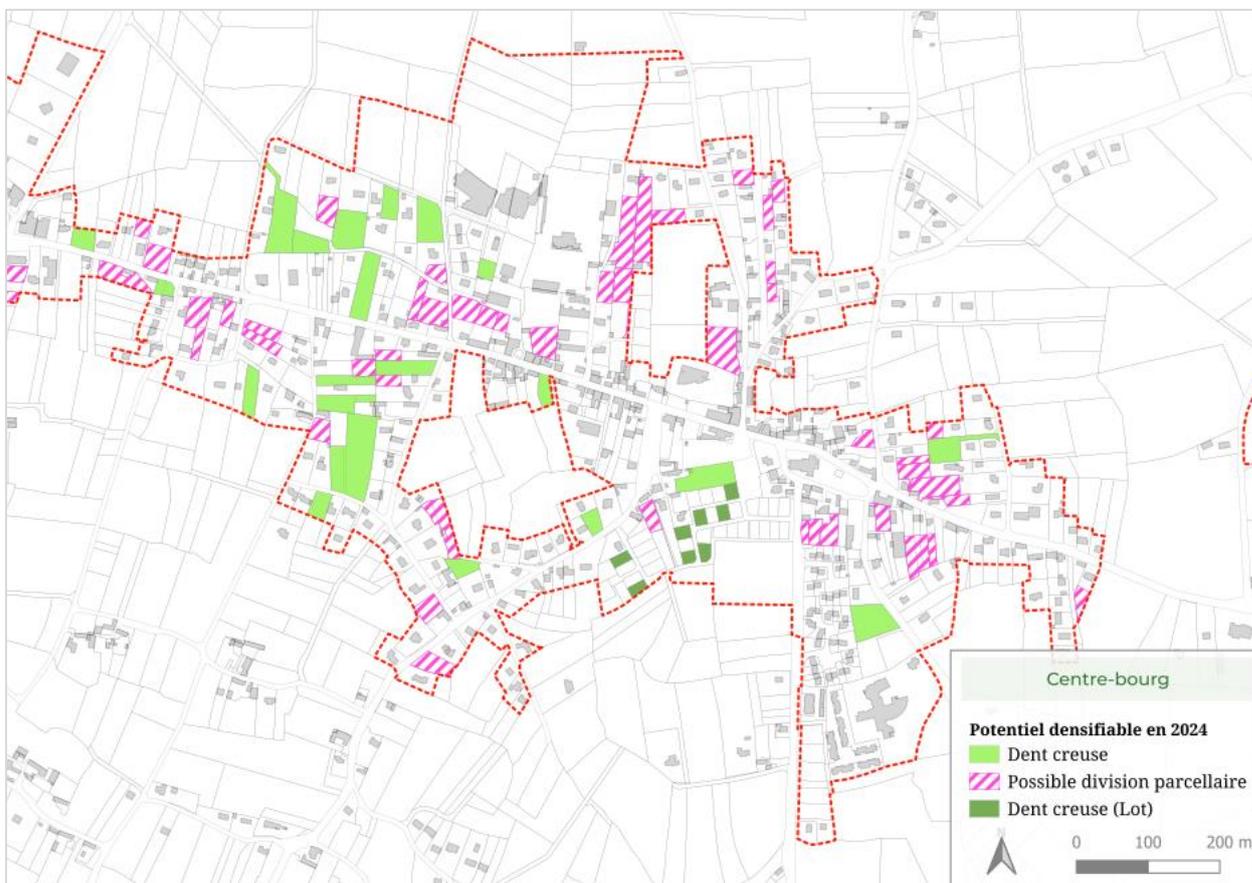


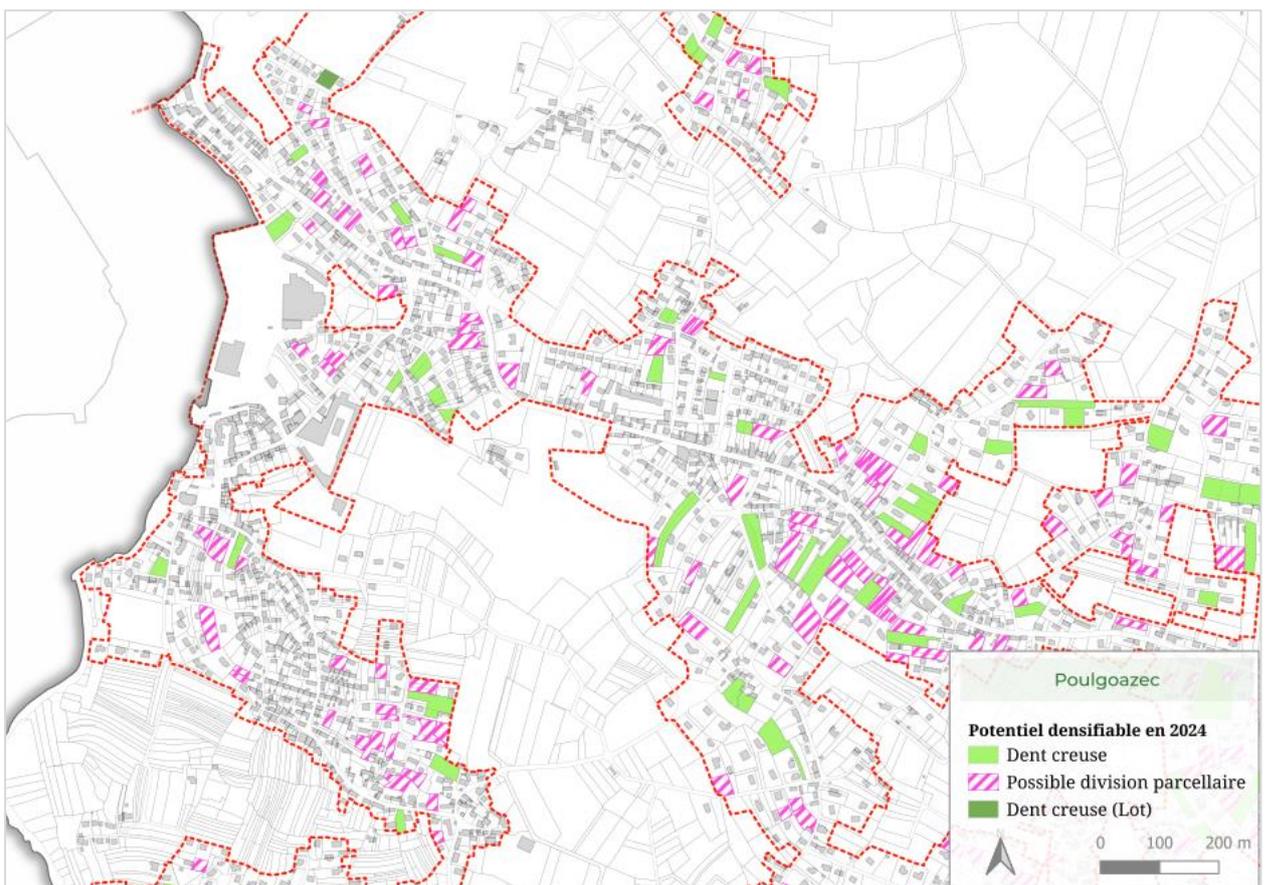
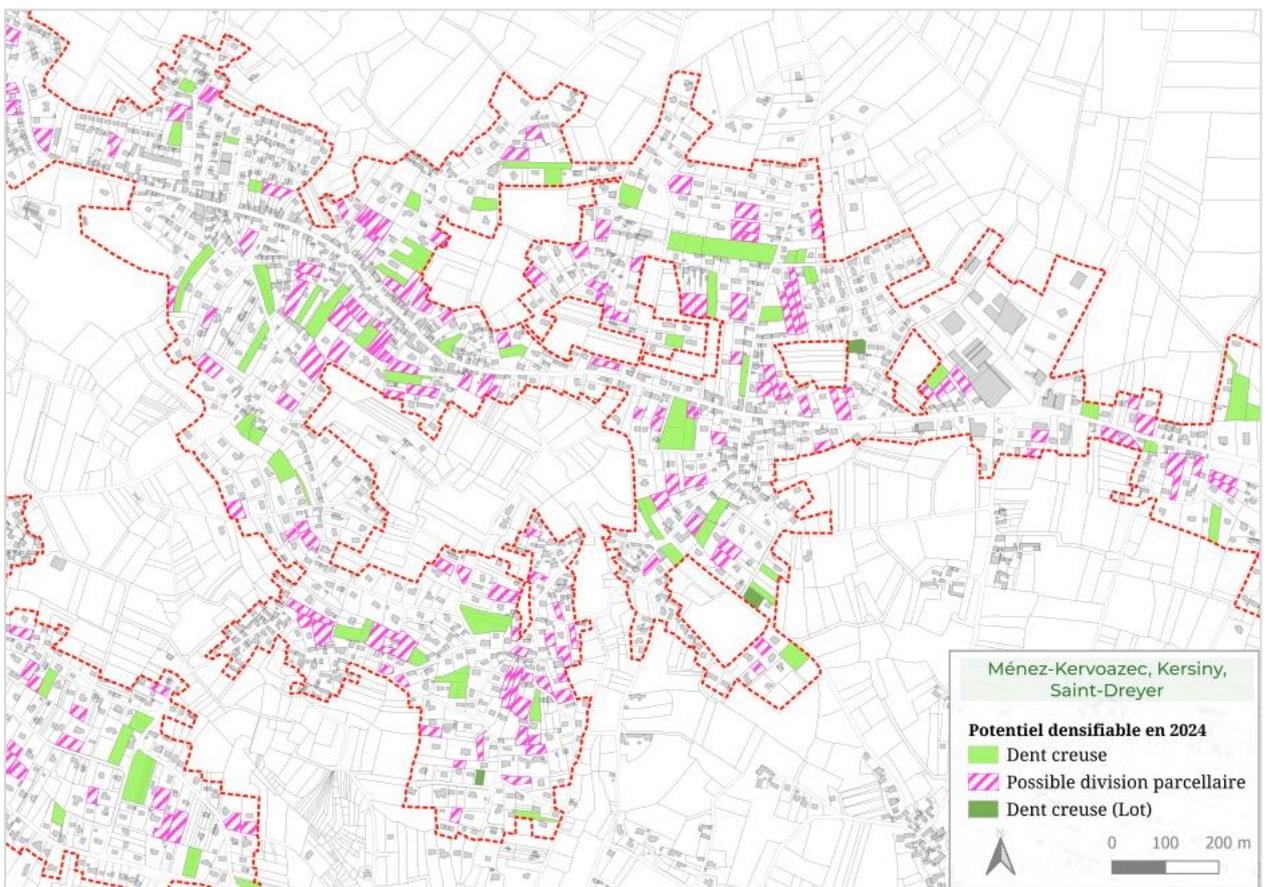
Exemple de division parcellaire
Source : <http://www.dinan-agglomeration.fr>

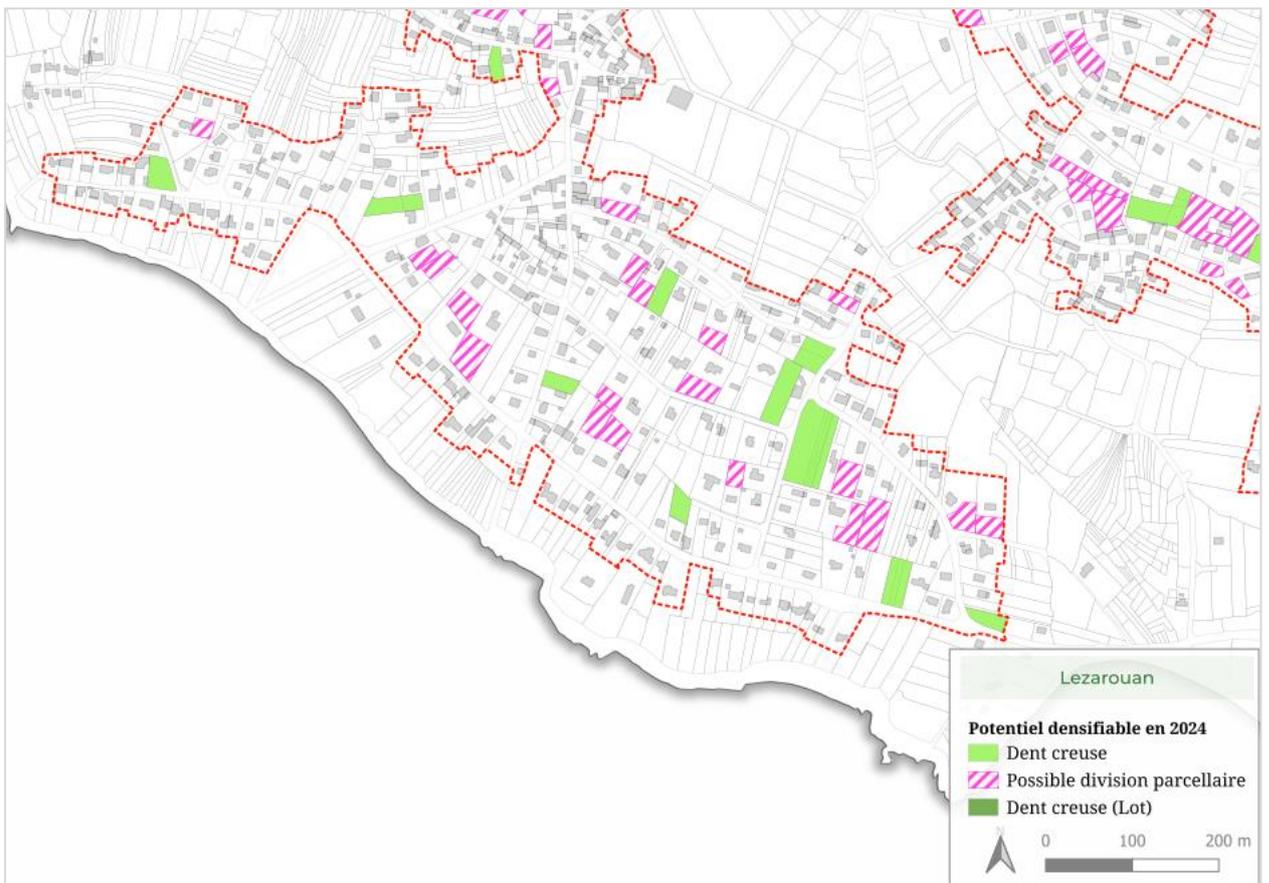
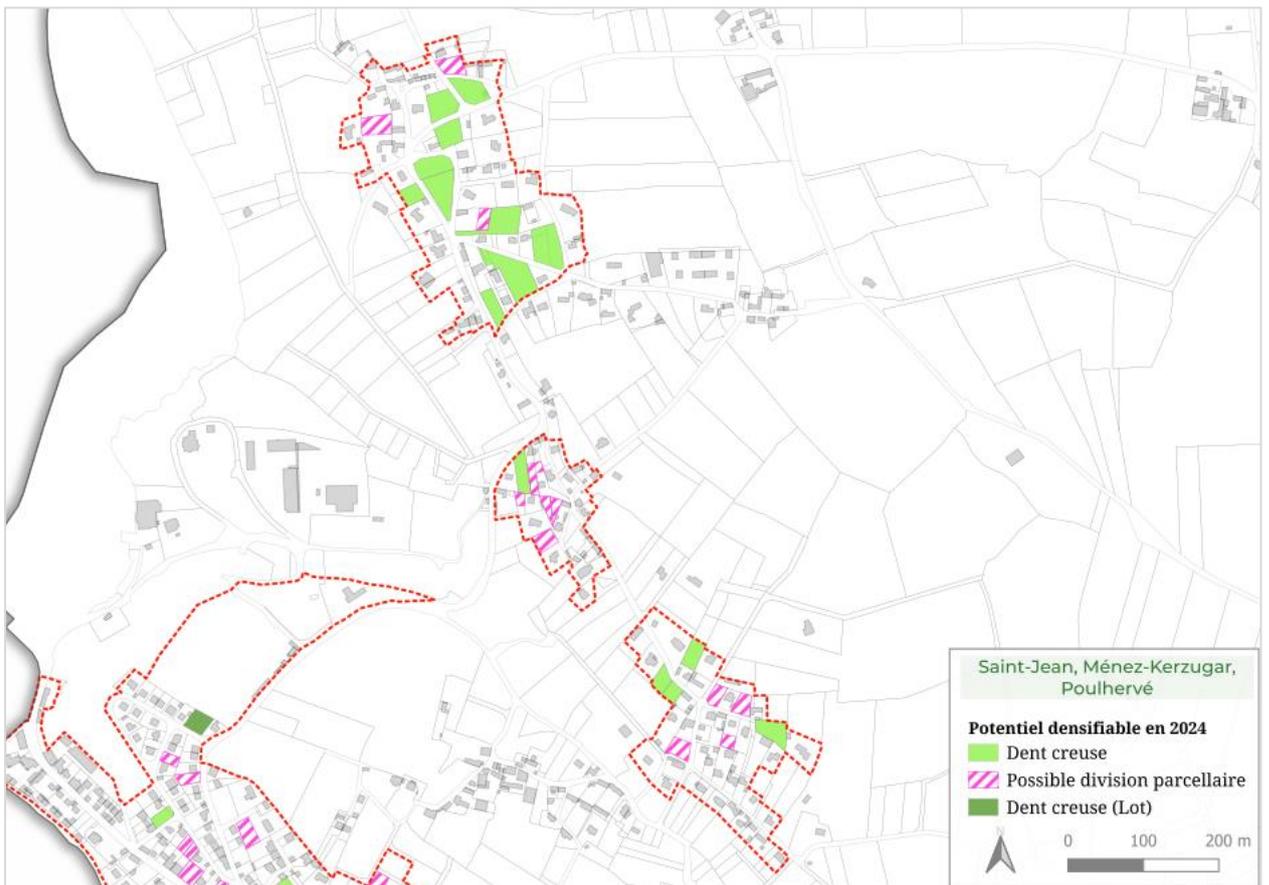
Repérage des potentiels densifiables sur la commune de Plouhinec

→ Repérage cartographique

A noter : certains bâtis n'apparaissent pas encore sur le plan cadastral. Dès lors que les permis de construire ont été octroyés, les parcelles ne sont plus identifiées comme potentiel densifiable.









→ **Résultats du repérage**

Potentiel densifiable BRUT - HABITAT

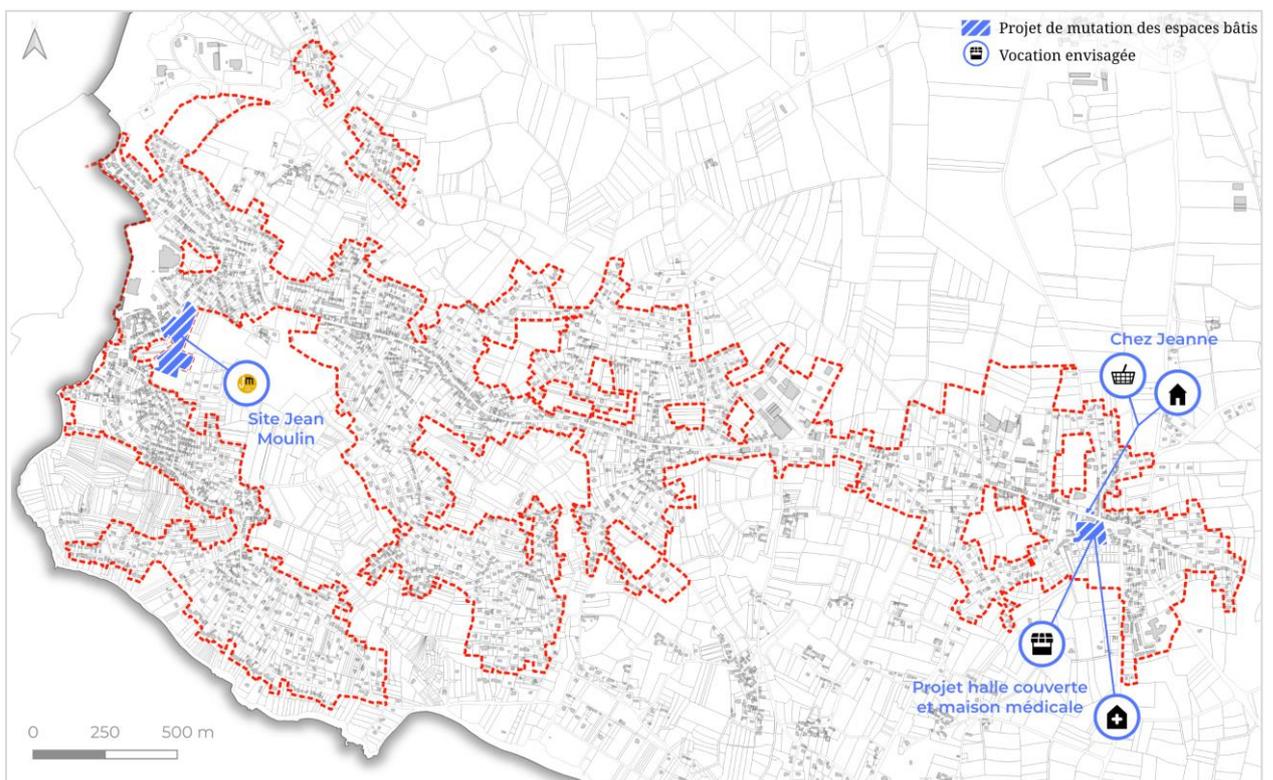
TYPE	NB ENTITE	SURFACE (ha)
Dent creuse	105	14,14
Dent creuse (lot)	13	0,59
Division parcellaire	254	19
TOTAL	372	33,73

Le potentiel densifiable repéré a vocation essentiellement à accueillir de l'habitat ainsi que toute autre activité compatible. Les zones d'activités économiques ainsi que les zones dédiées à l'accueil d'équipements ne comptent aucun espace densifiable.

3- Analyse de la capacité de mutation des espaces bâtis

Plusieurs secteurs ont été identifiés au sein des espaces urbanisés comme pouvant muter (en cours de mutation) et constituer du renouvellement urbain « pur » se traduisant par une destruction / reconstruction / réinvestissement des espaces déjà urbanisés :

- **Le site de l'ancien lycée maritime Jean-Moulin, à proximité du port de Poulgoazec** – projet en cours d'études, notamment à travers le programme Petite Ville de Demain (PVD). Il s'agit de redonner une vocation au site de l'ancien lycée maritime Jean Moulin, n'étant plus en activité, de permettre de délocaliser certaines activités notamment portuaires, et de créer un espace multifonctionnel (des hébergements saisonniers, un tiers lieu, des artisans, ... se sont déjà installés).
- **Le secteur situé au Sud de la Mairie** - projet en cours. Il s'agit de construire une halle couverte ainsi qu'une maison médicale.
- **Chez Jeanne** - projet en cours de rachat du bâtiment pour y créer un commerce de bouche ainsi que 7 logements.



Titre IV – Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisations

En application de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, « Le rapport de présentation [...] établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».



→ **Secteur de Pors Poulhan**

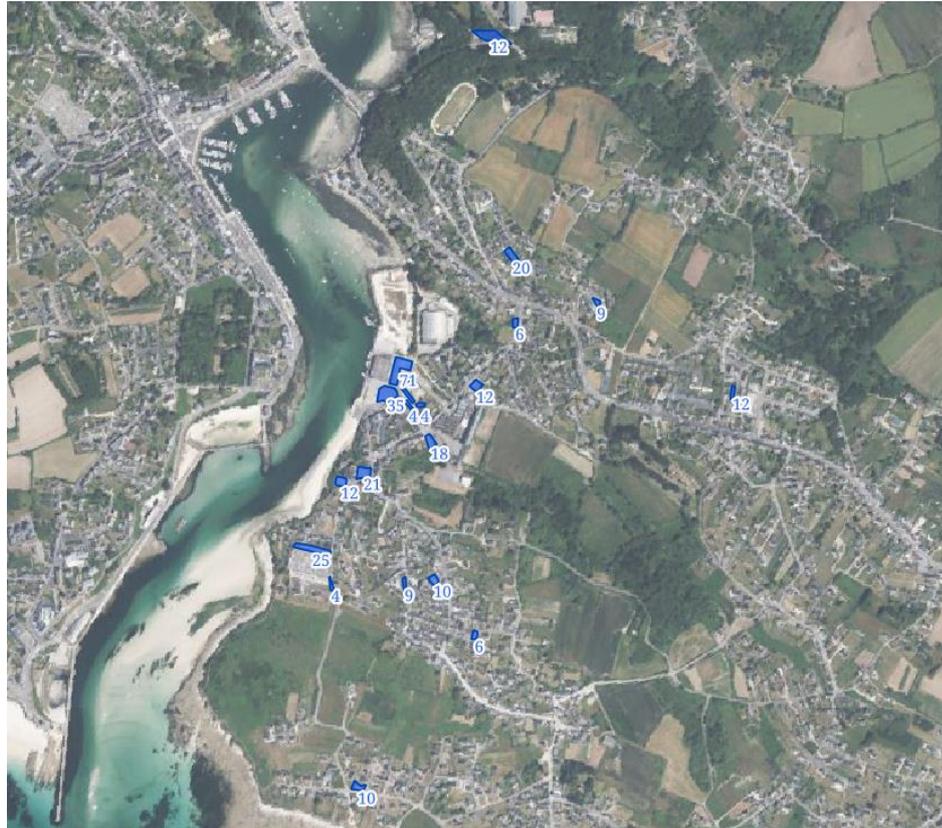


→ **Secteur littoral Sud**





→ **Secteur de Poulgoazec**



→ **Secteur Ouest Ty-Frapp**



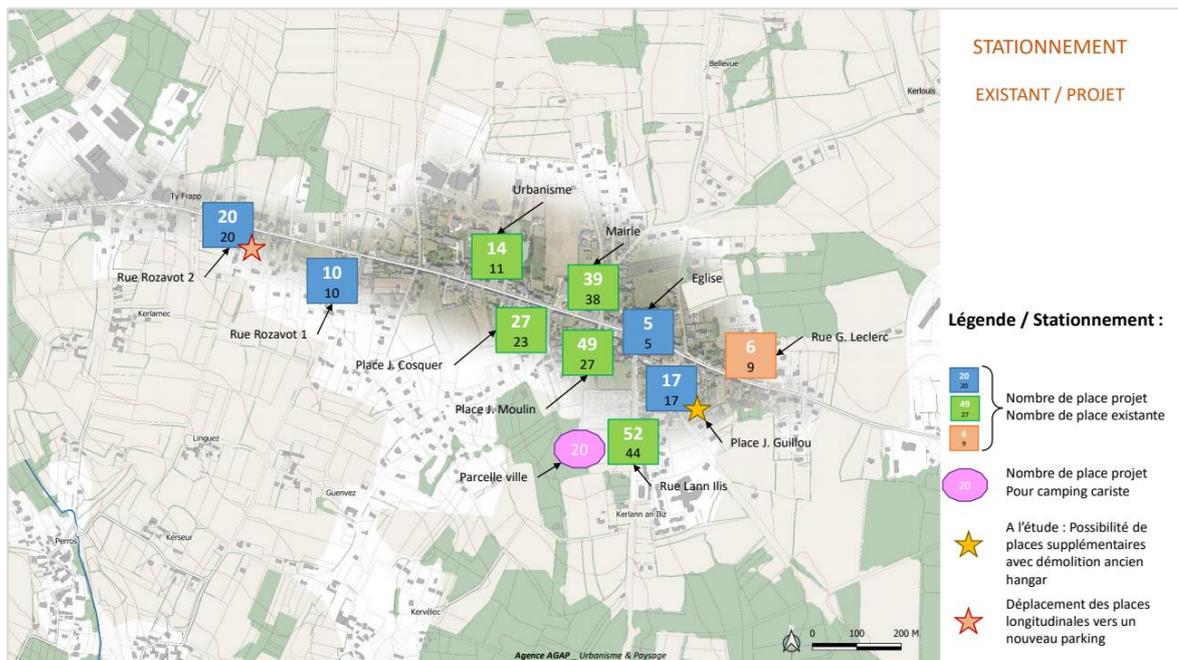
Projets en cours et à venir sur la commune

Les capacités de stationnement pour les véhicules motorisés apparaissent parfois insuffisantes, notamment durant la haute saison. Toutefois, dans le cadre de la requalification de la RD 784, la commune projette à court terme (3-4 ans), la création de nouvelles places de stationnement au sein de parkings déjà existants, en particulier dans le bourg historique, ainsi que la création de nouveaux parkings publics.

Parmi les différents projets recensés sur la commune, il y a notamment :

- La création d'un parking de 20 places au Sud-Est de la zone d'activités de Ty Frapp, le long de la RD 784, en remplacement des places aujourd'hui longitudinales. Il permettra un meilleur accès aux commerces et équipements situés dans les environs ;
- La création d'un parking de 20 places en lien avec l'extension future du cimetière du bourg historique ;
- La création d'une aire pour camping-cars de 20 emplacements.

Des emplacements réservés pourront être inscrits en conséquence au règlement graphique pour la réalisation, à terme, de plusieurs de ces projets.





2- Capacité de stationnement des véhicules hybrides et électriques et possibilités de mutualisation

Source : Données communales

Les véhicules électriques étant en plein essor, les territoires locaux doivent s'adapter afin de proposer des moyens de recharge publics aux usagers.

La collectivité a déjà installé 6 bornes de rechargement électrique à Plouhinec :

- 2 bornes du SDEF (Syndicat départemental d'énergie et d'équipement du Finistère) situées en face de la mairie, qui, après le réaménagement du centre-bourg lié au projet revitalisation dans le cadre de programme « Petite Villes de Demain », seront reconduites.
- 4 bornes sur le parking du supermarché Carrefour.

Ces capacités de stationnement pour les véhicules électriques sont aujourd'hui insuffisantes sur le territoire. Sont à l'étude 2 bornes SDEF sur le Port de Poulgoazec et 4 autres (en charge rapide) au niveau de la ZA de Ty Frapp.

3- Capacité de stationnement des vélos et possibilités de mutualisation

Source : Données communales ; VEL-OC Vélo en Ouest Cornouaille

Depuis 2020, diverses actions sont menées pour installer des supports vélos sur le territoire communal.

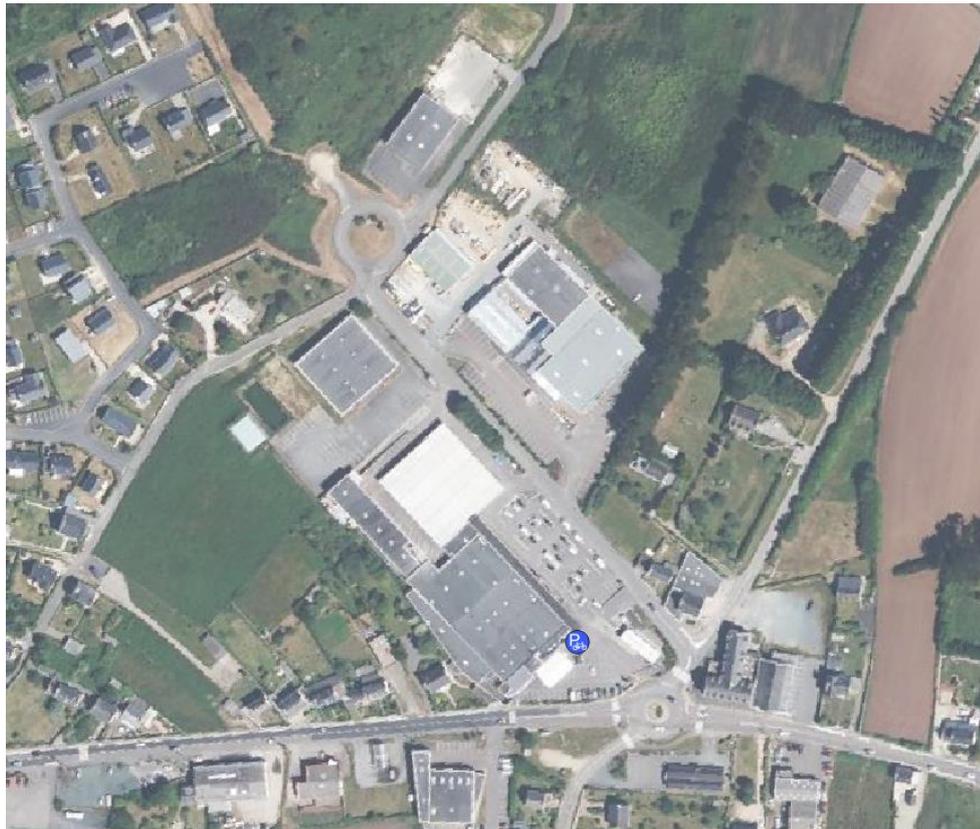
Plouhinec compte environ 80 emplacements vélo à l'heure actuelle. Il s'agit principalement d'arceaux ou de râteliers, répartis dans 5 secteurs de la commune : le bourg historique, la ZA de Ty Frapp, Poulgoazec, la façade littorale et les environs de Pors Poulhan.

D'autres supports vélos devraient être installés à termes dans le centre-bourg, ainsi que 2 caissons, afin de compléter l'offre de stationnement vélo sur la commune, au regard d'un usage et d'une demande tous deux grandissants.

→ **Bourg historique**



→ **Zone d'activités de Ty Frapp**



→ **Secteur de Poulgoazec**





→ **Secteur littoral Sud**



→ **Secteur Pors-Poulhan**



Titre V – Analyse des résultats de l'application du PLU de 2011



Analyses des résultats de l'application du PLU de 2011

L'élaboration du PLU sur la commune de Plouhinec a été approuvée le 20/10/2011.

Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

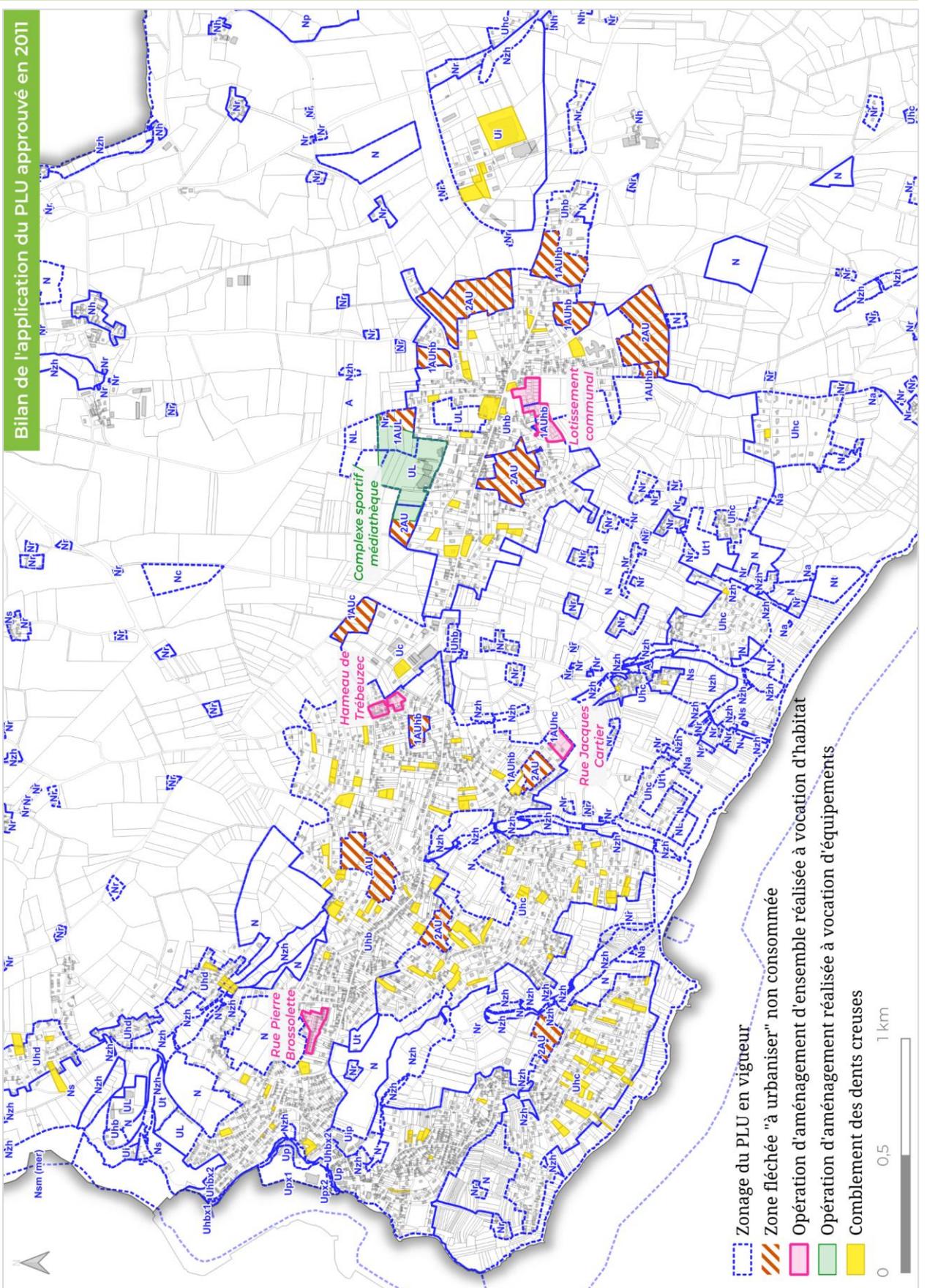
- Procédure de modification (simplifiée) n°1, approuvée le 15/12/2016 ;
- Procédure de modification (de droit commun) n°2, approuvée le 19/12/2017 ;
- Procédure de modification (simplifiée) n°3, approuvée le 05/12/2019 ;
- Procédure de modification (de droit commun) n°4, approuvée le 30/09/2021 ;
- Procédure de modification (simplifiée) n°5, approuvée le 09/03/2023 ;
- Procédure de modification (de droit commun) n°6, approuvée le 06/07/2023.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été construit autour de 9 orientations générales, déclinées en objectifs et moyens.

- 1/ Développer la commune en se donnant les moyens d'accueillir une population nouvelle via une gestion raisonnée de l'ouverture à l'urbanisation.
- 2/ Conforter et dynamiser les activités économiques et portuaires.
- 3/ Diversifier les ressources économiques de la commune en affirmant sa vocation touristique balnéaire.
- 4/ Préserver et mettre en valeur le cadre de vie (éléments de patrimoine et paysages), et protéger l'environnement.
- 5/ Conforter le niveau en équipements et en services publics, afin de répondre aux besoins de la population en place et à venir.
- 6/ Diversifier l'offre en logements.
- 7/ Pérenniser l'outil et les activités agricoles.
- 8/ Gérer les risques et la sécurité sur le territoire.
- 9/ Intégrer une démarche de développement durable, et promouvoir les énergies renouvelables.

Si les objectifs poursuivis ont globalement été atteints, il est à noter que le PLU projetait notamment un rythme moyen de 25 logements neufs/an sur une période de 10 ans. Entre 2014 et 2024 ce sont 251 logements qui ont été construits, correspondant à l'objectif fixé. Ces nouveaux logements ont été réalisés, pour plus de la moitié au sein de l'enveloppe urbaine. Les zones à urbaniser délimités au sein du PLU de 2011 n'ont pas toutes été mobilisées. Par ailleurs, la construction de ces logements a permis d'accueillir de nouveaux habitants mais surtout de répondre aux besoins relatifs au « point mort », à savoir : le desserrement des ménages et la réalisation de résidences secondaires. La commune s'était fixée un objectif d'accueil de 4600 habitants à horizon 2020 (elle en comptait 4217 en 2009), selon le recensement de l'INSEE, elle en accueille en 2020 3940, bien loin de l'objectif (une baisse constante de la population entre 2009 et 2020).

Ci-après, une cartographie permettant d'identifier les principales opérations réalisées durant l'application du PLU approuvé en 2011.





GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr – contact@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou