



Plan local d'urbanisme

Commune de Plouhinec

Rapport de Présentation - tome 2



/ 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

Titre I - Choix retenus pour le PADD	5
1- Un plan guide comme socle du projet de territoire	7
2- Un PADD qui conforte la nouvelle dynamique de Plouhinec	10
Titre II - Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	17
1- Justifications des choix pour les OAP thématiques	18
OAP thématique patrimoine et paysage	18
OAP thématique continuités écologiques	19
2- Justifications des choix pour les OAP sectorielles	20
Justification des choix des secteurs couverts par une OAP sectorielle	22
Les différentes vocations des OAP sectorielles et l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	23
Le contenu des OAP sectorielles	25
La justification de la programmation et des principes d'aménagement pour chaque secteur d'OAP	25
3- L'absence d'OAP secteur d'aménagement	31
Titre III - Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP	32
1- Les dispositions applicables à l'ensemble des zones	33
Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage	33
Dispositions règlementaires relatives au stationnement	38
Dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations	39
Dispositions règlementaires relatives aux affouillements et exhaussements	39
Dispositions règlementaires relatives aux voies et accès	40
Dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux	40
Dispositions règlementaires relatives au domaine routier	41
2- Les dispositions applicables aux zones urbaines	42
3- Les dispositions applicables aux zones à urbaniser	52
4- Les dispositions applicables aux zones agricoles	57
5- Les dispositions applicables aux zones naturelles	61
Titre IV - Articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral	74
1- La capacité d'accueil	75
2- Les coupures d'urbanisation	75
3- Les espaces proches du rivage	76
4- Assurer l'urbanisation en continuité	79
5- Préserver la bande littorale des 100 mètres	80
6- Les campings	80
7- Les espaces naturels remarquables	80
8- La préservation des espaces boisés significatifs	84
9- Eloigner les nouvelles routes de transit de la frange littorale	84
Titre V - Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	85



1-	Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants	86
	La mobilisation du foncier en renouvellement urbain	86
	La mobilisation du parc existant	87
	Bilan	88
2-	Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation d'espace	89
	Titre VI - Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	91
1-	La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années	92
2-	Dynamiques démographiques	93
3-	Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	94
4-	Le plan et la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN)	97
	Titre VII - L'évaluation environnementale	99
	Titre VIII - Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan	100
	Titre IX - Résumé non technique	103
	Annexes	104
1-	Annexe 1 - Définition des orientations d'aménagement et de programmation - CAUE 29	105
2-	Annexe 2 - Fiches détaillées relatives aux bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination	106



Le présent document constitue le rapport de présentation, tome 2.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, il comprend :

- **La justification des choix retenus pour le PADD ;**
- **La démonstration de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD ;**
- **La justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP ;**
- **L'articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral ;**
- **Les dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;**
- **La justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;**
- **L'évaluation environnementale du projet de révision du PLU ;**
- **Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan ;**
- **Le résumé non technique.**



Titre I – Choix retenus pour le PADD



Titre I – Choix retenus pour le PADD

Depuis les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, les PLU doivent œuvrer pour **la prise en compte de l'environnement, en faveur de la densification, de la protection des espaces naturels et agricoles, de la mutualisation des stationnements et de la végétalisation en ville...** Depuis, cette politique nationale s'est largement renforcée à travers les différentes évolutions législatives, à savoir notamment :

- La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (dite loi LAAAF), qui renforce les préoccupations en matière de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et de lutte contre l'étalement urbain ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation de la République (dite loi NOTRe), créant le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
- La loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, qui vise à renforcer la protection et la valorisation de notre patrimoine naturel ;
- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) ;
- La loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (dite loi énergie-climat) qui fixe des objectifs ambitieux pour la politique climatique et énergétique française ;
- La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat - Résilience » ;

Le PLU doit traduire un Projet d'Aménagement et de Développement Durables : le PADD, qui conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, « [...] définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...] »

Certains choix sont portés par les grands enjeux environnementaux, d'autres reposent sur des enjeux locaux. Les enseignements du diagnostic sont alors la matière première pour construire le PADD.

L'élaboration du PADD aborde la stratégie d'aménagement dans sa globalité, en évitant une fragmentation de ce qui relève de l'économie, du social ou de l'environnement. Il couvre ainsi l'ensemble des champs identifiés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme : politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités écologiques, habitat, transports, déplacements, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique et loisirs, consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain, lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, lutte et adaptation face au changement climatique, promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive.

Le PADD de Plouhinec a été alimenté par la réalisation d'un plan guide, dont les principales orientations sont exposées ci-après.

Cette partie vise à expliquer les choix retenus au sein du PADD sans rappeler tous les éléments de contexte et les enjeux figurant au sein du rapport de présentation, tome 1 (diagnostic du territoire et état initial de l'environnement) ainsi qu'au sein du PADD rédigé.

Titre I - Choix retenus pour le PADD

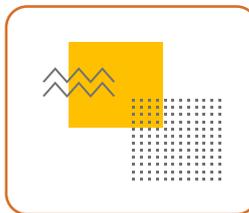
1- Un plan guide comme socle du projet de territoire

La commune de Plouhinec a lancé la révision de son PLU en avril 2017. Les réflexions relatives à l'aménagement à venir du territoire ont alors débuté et se sont poursuivies jusqu'aux élections municipales ayant eu lieu au printemps 2020. Le changement d'équipe municipale a engendré un réexamen des travaux de révision élaborés jusqu'alors. Avant d'établir l'écriture définitive des orientations du PADD, la municipalité a souhaité réaliser un plan guide, une étude urbaine, permettant de s'interroger sur le programme de développement à venir sur Plouhinec en faisant, dans un premier temps, « abstraction » de la traduction réglementaire qu'implique l'outil PLU.

Ce plan guide est donc largement venu alimenter par la suite l'écriture des orientations du PADD.

→ Un programme de développement...

A travers l'élaboration du plan guide, les élus ont répondu aux questions suivantes :



Quel futur souhaitable pour Plouhinec ?

- A horizon 15 ans, Plouhinec se sera engagé dans les transitions sociales, économiques et environnementales.
- La politique de diversification de son offre d'habitat lui aura permis de produire des logements adaptés à toutes les étapes des cycles résidentiels.
- Pour accueillir une population jeune et active, Plouhinec a réussi à adapter son tissu économique aux évolutions sociétales et économiques.
- Plouhinec dans 15 ans, c'est aussi un territoire qui aura recomposé ses paysages et les aura valorisés par une stratégie de performance environnementale.
- Enfin, la commune s'est engagée dans une stratégie de résilience territoriale qui lui permet de faire face au changement climatique.



Comment habiter à Plouhinec ?

- La commune va adapter sa production de logements pour renouveler sa population et répondre aux besoins de tous les cycles résidentiels.
- La production de logements va se concentrer autour des centralités du Centre-Bourg et de Poulgozec pour favoriser l'accès aux principaux équipements scolaires, commerces, services et zones d'activités.
- En suivant un développement urbain complémentaire à Audierne et Pont-Croix, Plouhinec produira suffisamment de logements pour atteindre le point mort et répondre à son objectif démographique.



Comment travailler à Plouhinec ?

- Plouhinec va développer son tissu économique afin de créer des emplois et attirer de nouveaux habitants.
- La commune soutiendra le développement des secteurs d'activités en place en travaillant sur la qualité des espaces économiques.
- Le développement et la diversification économique de la ZAE de Ty-Frapp par densification et extension.
- Le développement économique de la ZAE de Lesvenez par densification et réduction du périmètre de la zone.
- Plouhinec continuera d'implanter des espaces de travail et de production partagés : Ateliers Jean Moulin, services et activités numériques.
- Le territoire va orienter son offre touristique vers plus d'éco-tourisme.
- Plouhinec coordonnera le développement urbain/économique et le développement d'une offre de mobilités durables et connectées pour affirmer son rôle dans l'armature du SCOT et son attractivité.



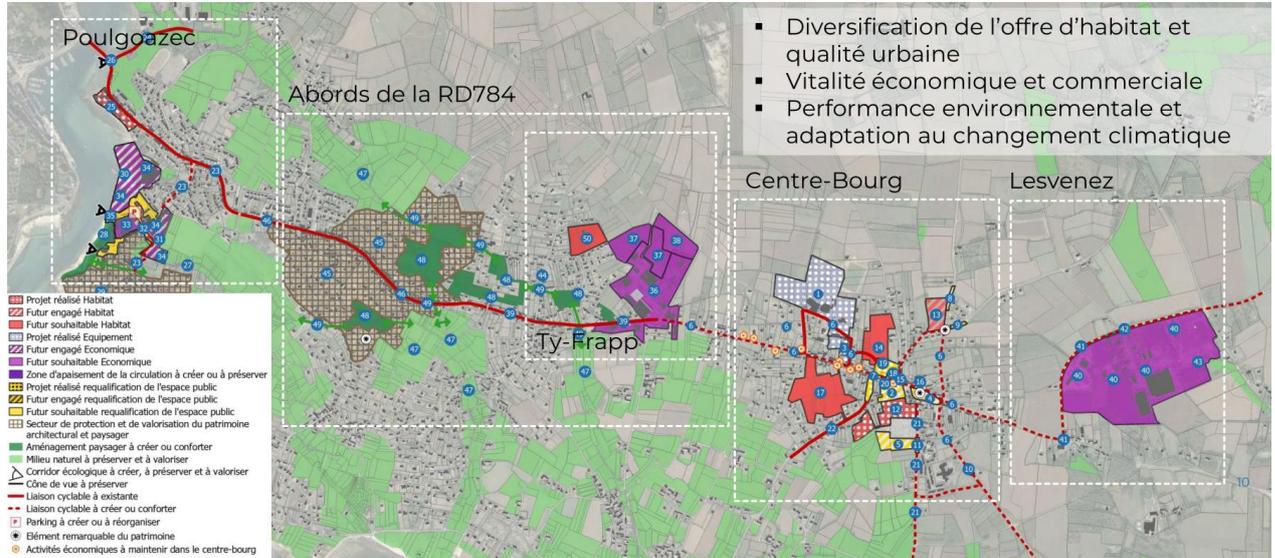
Comment préserver le territoire de Plouhinec

- Le PLU fixera les conditions du développement de Plouhinec sous la forme d'objectifs de performance environnementale qui prendront en compte la capacité d'accueil de son territoire.
- La commune se fixera des objectifs de réduction de la consommation foncière.
- Plouhinec va développer un projet autour de sa Trame Verte et Bleue afin de protéger sa biodiversité, préserver le cadre paysager et améliorer la qualité du cadre de vie du territoire.
- Le PLU encouragera la qualité environnementale des formes urbaines afin d'économiser les ressources énergétiques, foncières et naturelles : performance thermique des constructions et photovoltaïque lorsque possible, végétalisation des espaces publics, ...
- Le PLU prendra en compte une stratégie de gestion équilibrée des milieux littoraux et maritimes dans le PLU.

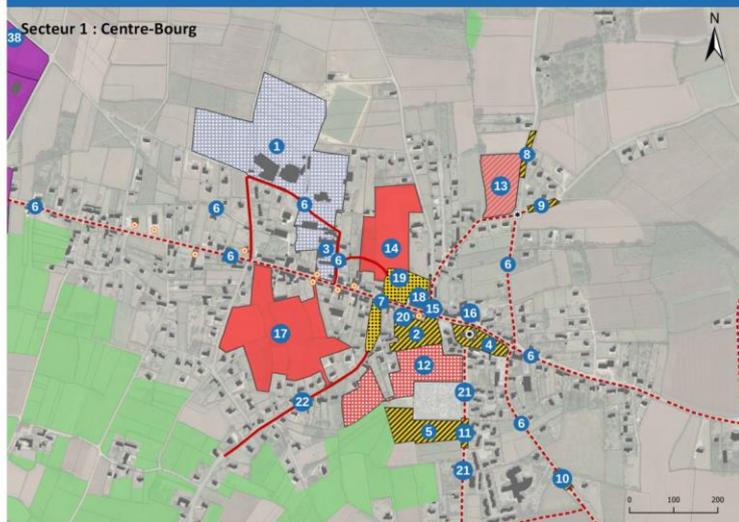
→ ... qui s'est traduit par des fiches actions

Pour répondre au programme de développement, des **actions ont ensuite été spatialisées** et ont fait l'objet d'un **échancier**.

Quelques extraits ci-dessous :



UN CENTRE-BOURG DYNAMIQUE, SOLIDAIRE, INTERGÉNÉRATIONNEL ET CONNECTÉ

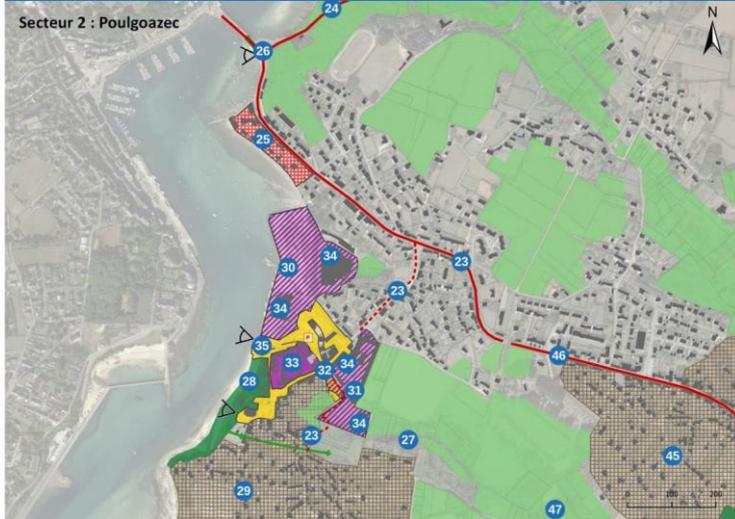


A court terme (2025 à 2027) ...

Programmation :

- **N°1 à 11, 21 et 22** : Requalification des espaces publics, valorisation de l'offre en équipements/commerces et traitement des entrées de ville. Relocalisation du terrain de tennis de Kersiny.
- **N°18 et 19** : Requalification énergétique des bâtiments publics : vers un objectif d'autoconsommation.
- **N°12** : lotissement communal de 36 logements déjà réalisés sur une surface de 2 ha. Individuel en R+1.
- **N°13** : lotissement de 25 logements sur une surface de 1 ha. Individuel et collectif (R+1) + bassin.

POULGOAZEC, UN PÔLE URBAIN, ÉCONOMIQUE ET PORTUAIRE REQUALIFIÉ



A court terme (2025 à 2027) ...

Programmation :

- **N°23 à 26** : Requalification des espaces publics et aménagements paysagers du bourg de Poulgoazec. Liaison douce vers le front de mer.
- **N°27 à 29** : Projet de préservation et de valorisation du patrimoine naturel, paysager et architectural.
- **N°30 à 31** : Poursuite de la requalification du port et de son interface ville/port avec développement de ses infrastructures maritimes : capacités de mouillage, zones de stockage et de carénage, etc.

Ce plan guide a constitué le socle de réflexion permettant la poursuite de la révision du PLU de Plouhinec, dont la reprise de l'écriture du PADD et des pièces réglementaires en découlant.

Titre I – Choix retenus pour le PADD

2- Un PADD qui conforte la nouvelle dynamique de Plouhinec

Construire le PADD c'est : trouver **un équilibre / un consensus** entre les différents intérêts et thématiques concernant l'aménagement du territoire :



Le PADD de Plouhinec se compose de **4 axes**.

Le PLU est élaboré à **horizon 2040**, soit **15 ans** à compter de l'approbation de la présente révision. Cette temporalité répond aux projets de territoire envisagés à court, moyen et long terme.

Seules sont reprises, ci-dessous, les orientations phares du PADD. Se référer à la pièce du PADD rédigée afin de prendre connaissance de l'ensemble des orientations.

→ **Axe 1 : un nouvel élan en matière d'attractivité et de rayonnement**

A. Affirmer Plouhinec comme Petite Ville de Demain

1/ Régénérer l'attractivité de Plouhinec.

- ▶ Affirmer les fonctions de pôle urbain majeur (pôle de développement résidentiel de type 2) de la commune dans l'armature territoriale du SCoT.
- ▶ Renforcer la dynamique démographique du territoire : objectif : +0,6%/an, soit l'accueil de 500 habitants supplémentaires, pour atteindre près de 4 500 habitants en 2040.
- ▶ Cette augmentation de la population doit s'accompagner d'une politique en faveur de la diversité sociale et générationnelle des ménages à accueillir, notamment en facilitant l'arrivée ou le maintien sur le territoire de jeunes ménages.
- ▶ Intégrer le phénomène de vieillissement de la population et apporter des réponses à la dépendance.
- ▶ Placer la notion de « bien vivre ensemble » au sein des politiques d'aménagement.
- ▶ Structurer l'aménagement du territoire en développant de manière prioritaire le centre-bourg historique de Plouhinec et en confortant l'ensemble des espaces urbanisés, dont le secteur de Poulgozac, faisant lien avec la commune d'Audierne.

2/ Améliorer l'offre en mobilité du territoire et son accessibilité interne comme externe.

3/ Poursuivre la valorisation de l'attractivité résidentielle de Plouhinec.

- ▶ Poursuivre l'amélioration de l'image et de la qualité de vie à Plouhinec, par un traitement qualitatif et paysager.
- ▶ Maintenir / développer un accès aux équipements publics pour tous.



- ▶ Conforter Plouhinec comme territoire culturel, patrimonial et de loisirs sportifs.
- ▶ Poursuivre le réinvestissement des ateliers Jean Moulin comme tiers-lieu.

Cette orientation engage le **renforcement de la dynamique du territoire par l'accueil de nouvelles populations** tout en favorisant la diversité sociale et en apportant une réponse adaptée à l'ensemble des administrés.

Première commune la plus peuplée du Cap-Sizun, Plouhinec fait plus largement partie du SCoT de l'Ouest Cornouaille, dont l'un des objectifs est de « développer une politique de croissance prenant appui sur une attractivité forte et dans une logique de généralisation à l'échelle du SCoT ». Dans l'armature urbaine, Plouhinec appartient au **pôle de développement résidentiel de Type 2 du Cap-Sizun**, constitué par les communes d'Audierne/Esquibien, Plouhinec et Pont-Croix. Il est fléché pour accueillir une part significative du développement résidentiel de la Communauté de Communes, car il offre des services structurants et accessibles (notamment en transports). Cet objectif s'inscrit également dans une optique de « structuration et d'affirmation du territoire facilitant les coopérations ».

Aussi, la commune souhaite **infléchir le phénomène de décroissance démographique** constaté sur la dernière décennie, dû au solde naturel négatif, que le solde migratoire (quant à lui positif : +0,8%/an entre 2014 et 2020, marqueur de l'attractivité du territoire pour des ménages venant de l'extérieur) n'arrive pas à compenser.

Afin d'atteindre cet objectif, la commune va mettre en œuvre / poursuivre de mettre en œuvre l'ensemble des **outils et politiques** dont elle dispose en faveur de l'accueil de jeunes ménages actifs, avec enfants. Accueillir de jeunes ménages actifs avec enfants permettra de **rééquilibrer la structure de la population** communale et d'inverser la tendance relative au solde naturel : de négatif il devrait passer à positif.

Il sera démontré tout au long du présent document que **cette projection démographique se justifie** :

- ▶ Au regard du **projet de développement communal** et des **outils et politiques mis en œuvre** pour atteindre les objectifs fixés ;

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

- ▶ Au regard de la place qu'occupe Plouhinec au sein de l'armature du SCoT : **pôle structurant de type 2**, signifiant qu'il s'agit du secteur où le développement résidentiel doit être privilégié. Le renforcement de la vocation résidentielle des pôles permettra de mieux structurer l'offre de services, notamment des transports au bénéfice des populations.
- ▶ Au regard de la **compatibilité** dont doit revêtir le PLU de Plouhinec avec les **orientations et objectifs du SCoT**, qui projette un taux de croissance démographique annuel moyen de l'ordre de +0,4 à +0,6% à l'échelle de son territoire (et les objectifs de production de logements qui en découlent).
- ▶ Au regard de la **capacité des réseaux** (en particulier : adduction en eau potable, assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales).

Affirmer Plouhinec comme Petite Ville de Demain c'est donc accueillir de nouvelles populations tout en mettant **la notion de « bien vivre ensemble » au cœur des politiques d'aménagement**.

La structuration de l'aménagement du territoire à l'échelle communale mais également à une échelle plus large s'inscrit dans la continuité des réflexions menées à travers l'élaboration et la modification du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Il y a lieu d'améliorer l'accessibilité du territoire et de poursuivre son attractivité résidentielle qui passe tant par l'amélioration de l'image et de la qualité de vie à Plouhinec que par le maintien et le développement d'un accès aux équipements publics pour tous

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

- 1/ Diversifier et développer la ZAE de Ty Frapp.
- 2/ Densifier la ZAE de Lesvenez pour maintenir les entreprises en place.
- 3/ Dynamiser le territoire communal en rationalisant les implantations du commerce.

C. Affirmer le port de Poulgoazec comme pôle économique et maritime innovant

- 1/ Développer l'économie maritime en s'appuyant sur la requalification du port de Poulgoazec.
- 2/ Poursuivre le réinvestissement des Ateliers Jean Moulin comme tiers-lieu.
- 3/ Réaménager l'interface ville-port.

D. Maintenir l'activité agricole

E. Développer une stratégie touristique à moindre impact

- 1/ Développer le tourisme lié au patrimoine tant naturel que bâti.
- 2/ Conforter la capacité d'accueil touristique.
- 3/ Développer le tourisme lié au nautisme.



4/ Développer l'éco-tourisme.

Plouhinec s'est saisie de l'outil PLU pour mettre en place une **stratégie économique** afin de **renforcer son attractivité** et son rayonnement en s'appuyant sur les ressources de son territoire. Cette stratégie économique s'appuie sur :

- ▶ Les atouts dont est doté le territoire, renforçant son attractivité : accessibilité via la RD784, singularité et qualité des ressources locales ;
- ▶ La volonté de renforcer la mixité des fonctions dans le tissu urbain et de développer l'animation urbaine au travers d'activités compatibles avec le voisinage d'habitations ;
- ▶ Le besoin de développer des lieux dédiés aux seules activités (notamment artisanales et portuaires) afin, d'une part de pérenniser leur développement en évitant les conflits d'usages et d'autre part de répondre aux besoins spécifiques de certaines d'entre-elles ;
- ▶ La volonté de consolider le projet politique partagé (à l'échelle communale mais également à l'échelle intercommunale) de développement économique du territoire en constituant une offre foncière économique attractive ;
- ▶ La nécessité d'adaptation aux évolutions récentes relatives aux modes de travailler : développement du coworking, du télétravail, etc... ;
- ▶ L'indispensable préservation de l'activité agricole ;
- ▶ Le nécessaire accompagnement du développement touristique.

Ces orientations entendent donner un appui à l'économie locale dans tous les secteurs d'activités par une offre immobilière et foncière adaptée.

→ **Axe 2 : un développement urbain équilibré et axé sur la solidarité**

A. Développer une offre de logements équilibrée et intergénérationnelle

1/ Répondre aux objectifs démographiques par la production d'une offre de logements suffisante.

- ▶ Produire environ 450 logements à horizon 2040, soit en moyenne 28 logements / an.

2/ Produire une offre de logements adaptée aux différents besoins.

L'objectif de production de 440 logements (*arrondi à 450 dans l'écriture du PADD pour en faciliter la lecture et la lisibilité*) est le résultat de l'addition de l'estimation de l'évolution du point mort et des besoins générés par l'accueil de nouvelles populations. En effet, afin d'atteindre 4 500 habitants à l'horizon 2040, Plouhinec devra fournir un effort supplémentaire en matière de production de logements, lié notamment à l'évolution des profils des ménages tout en réduisant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Cette estimation chiffrée résulte d'une analyse croisée de multiples variables relatives à l'habitat : évolution du nombre de logements, du rythme de construction, de la vacance, de l'ancienneté du parc, etc.

Cette production de logements devrait permettre ainsi :

- D'accueillir de nouveaux habitants ;
- De maintenir la population en place en accompagnant leur parcours résidentiel et leur parcours de vie (appelé point mort).

Le point mort, ou point d'équilibre, correspond à la part de logements nécessaire au maintien de la population (en raison des parcours de vie : décohabitation, divorce, vieillissement, etc.). En d'autres termes, sur les 440 logements à produire, une partie d'entre eux servira uniquement à maintenir la population sur le territoire.

Plusieurs phénomènes « consomment » des logements neufs :

- La baisse de la taille des ménages (décohabitations des jeunes, séparations, vieillissement de la population, etc.) ;
- L'évolution du parc de logements et particulièrement : le nombre de résidences secondaires et le nombre de logements vacants.

Ainsi, les principales variables utilisées dans le calcul sont les suivantes :

- L'évolution du nombre de logements nécessaires au desserrement de la population ;
- L'évolution du parc de résidences secondaires ;
- L'évolution du parc de logements vacants.

Les données nécessaires à ce calcul sont issues des bases de données Insee et de données communales.

Ces scénarios sont des outils d'aide à la réflexion et ne peuvent en aucun cas être considérés comme des prédictions.

Estimation des besoins en logements d'ici 2040 :



CALCUL BESOIN EN LOGEMENTS SUR LA PERIODE 2024-2040			
Nombre d'habitants 2020 : 3940 2040 4441 Tx d'évolution (annuel) : 0,60%	Taille des ménages 2020 : 1,89 2040 : 1,90	Evolution des RS 2020 1108 2040 : 1379 Tx d'évolution (annuel) : 1,10%	Evolution des LV 2020 185 2040 220 Taux d'évolution (2020/2040) : 18,92%
Besoins liés à la croissance démographique Total logements : 264 Total par an : 18	Besoins liés au desserrement des ménages Total logements : 32 Total par an : 2	Besoins liés à l'évolution des RS Total logements : 271 Total par an : 18	Besoins liés à l'évolution des LV Total logements : 35 Total par an : 2
OBJECTIF DE CONSTRUCTION NEUVE 2020-2040			
Total logement : 601 Total par an : 30			
Dont construction neuve 2020-2023 : 161			
Dont construction neuve 2024-2040 : 440 Total par an : 27,5			

Les tendances projetées pour estimer le point mort et les besoins en logement :

- ▶ **En matière de projection démographique** : le PLU projette une progression de la population de +0,6%/an, soit 500 habitants supplémentaires sur une période de 15 ans (cf. justifications de l'axe 1 du PADD).
- ▶ **En matière de taille des ménages** : compte-tenu de l'impact du vieillissement de la population sur le territoire, la baisse de la taille des ménages devrait se poursuivre, voire s'accroître. Néanmoins, l'objectif phare poursuivi par la collectivité est l'accueil de jeunes ménages actifs avec enfants. Les moyens mis en œuvre en conséquence devraient engendrer une hausse de l'attractivité résidentielle portée par les ménages avec enfants. Aussi, à horizon 2040, la taille des ménages devrait se stabiliser, voire commencer à légèrement augmenter.
- ▶ **En matière de résidences secondaires** : compte tenu de l'attractivité touristique indéniable du territoire plouhinecois, le parc de résidences secondaires continue à croître, mais de manière légèrement ralentie au regard de la dernière décennie. La part de résidences secondaires au sein du parc immobilier global sera maintenue d'ici 2040. Elles représentent et représenteront environ 1/3 de l'ensemble du parc immobilier.
- ▶ **En matière de logements vacants** : un taux de vacance entre 5 et 7% de l'ensemble du parc immobilier permet d'assurer une certaine fluidité du marché immobilier. A l'inverse, la rareté des logements vacants (< 5% du parc immobilier) traduit des tensions sur le marché immobilier et une part trop importante de logements vacants (>7% du parc immobilier) traduit un manque d'attractivité du territoire, une problématique quant à l'état du parc de logements, ... La commune de Plouhinec projette donc de maintenir une part de logements vacants à environ 5% de son parc immobilier (part identique à celle constatée aujourd'hui).

Ces tendances sont le résultat du débat politique et des réflexions menées à l'occasion des scénarios de développement.

Aussi, afin d'atteindre environ 4 500 habitants à l'horizon 2040, Plouhinec a besoin de construire en moyenne 28 logements par an. Cette production de logements neufs s'inscrit dans la dynamique positive passée. L'objectif étant cependant de rééquilibrer la pyramide des âges et de produire une part importante de logements accessibles aux jeunes actifs avec enfants. La projection du rythme de construction est cohérente au regard des logements produits ces dernières années.

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

- 1/ Développer une offre de logements accessible, équilibrée et solidaire
- 2/ Développer une offre d'habitat de qualité
- 3/ Valoriser les grands paysages, marqueurs de la qualité du cadre de vie
- 4/ Sécuriser le territoire face aux risques et aux nuisances

Pour l'ensemble des ménages le « bien vivre » passe nécessairement par la question du logement. Être bien logé est donc primordial. La production de logements neufs (cf. justifications ci-avant) doit répondre aux besoins de la population communale existante / à venir. Les demandes de logements adaptés au vieillissement de la population sont de plus en plus fortes et l'accessibilité au logement par des primo-accédants est devenue quasiment impossible. La collectivité s'engage à produire des logements adaptés aux différents besoins. En ce sens, différentes politiques / programmes ont d'ores et déjà été mis en œuvre sur le territoire et devront se poursuivre : l'intégration au programme Petite Ville de Demain (PVD), dont la délimitation de 2 périmètres d'Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) depuis 2022, mise en place d'une OPAH (portée par la Communauté de Communes), mise en



œuvre d'une politique communale de rachat de biens sans maîtres, développement d'un partenariat avec les promoteurs immobiliers pour éviter que les personnes se dirigent directement dans les EHPAD ou résidences séniors (réalisation de logements adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), avec des services communs), taxe doublée sur les résidences secondaires, élaboration d'un Programma Local de l'Habitat (PLH) en cours à l'échelle intercommunale,... Le but étant d'assurer un réel parcours résidentiel sur la commune de Plouhinec.

La production de ces logements s'inscrira inéluctablement dans un objectif d'habitat et de cadre de vie de qualités.

Le PADD a naturellement pour objectif d'anticiper et de prévenir les risques naturels et technologiques à travers l'orientations « sécuriser le territoire face aux risques et aux nuisances ».

→ **Axe 3 : un aménagement qui valorise la qualité urbaine et l'identité territoriale**

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

1/ Poursuivre la politique foncière communale.

- ▶ Modérer significativement la consommation d'espace au regard de la pratique observée ces 10 dernières années, objectif : -50% au regard de la consommation foncière 2014-2024.
- ▶ Optimiser les capacités foncières et intégrer des objectifs de densification : densité moyenne minimale pour les opérations en extension de l'urbanisation comme pour les opérations en renouvellement urbain : 25 logements / ha.
- ▶ Favoriser le renouvellement urbain : concernant la production de logements, l'objectif de renouvellement urbain s'élève à 50%.

2/ Organiser l'aménagement du territoire.

- ▶ Conforter les espaces urbanisés, à savoir :
 - L'agglomération : partant du centre-bourg historique de Plouhinec et allant jusqu'au port de Poulgoazec, en intégrant les secteurs de Ty-Frapp, de Kersiny, de Saint-Dreyer, de Saint-Julien et de Lézarouan ainsi que la partie située à l'Ouest de ce dernier.
 - Le village économique : Lesvenez.
 - Les secteurs déjà urbanisés : Saint-Jean, Menez Kerzugar et Poulhervé.
- ▶ Concentrer le développement urbain prioritairement autour du centre-bourg historique de Plouhinec.
- ▶ Intégrer les 4 fonctions d'une centralité dans la stratégie de revitalisation des secteurs stratégiques.

Le PLU répond à 4 fonctions :

- ▶ Favoriser l'émergence opérationnelle des nouveaux projets en identifiant les capacités de mutation et de densification du tissu existant. Le but étant de donner la possibilité aux porteurs de projets de mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain.
- ▶ Neutraliser l'étalement urbain et le phénomène de périurbanisation au profit d'opérations de renouvellement urbain.
- ▶ Porter une réflexion globale sur les futures opérations d'aménagement afin de considérer les secteurs urbanisés comme des ensembles cohérents et non comme une multitude de sites aux enjeux différenciés. Il s'agit, notamment, d'agir sur le maillage afin d'assurer une desserte de l'ensemble des îlots disponibles et éviter l'enclavement de certains secteurs. La traduction des objectifs de densification doit passer par la mise en œuvre d'une mixité des formes et des fonctions urbaines.
- ▶ Anticiper les évolutions du territoire sur le long terme :
 - En optimisant les possibilités de densification ;
 - En limitant les extensions urbaines ;
 - En confortant les centralités dans leurs quatre fonctions stratégiques (économique, identité, habitat, services).

Les espaces urbanisés correspondent aux espaces préalablement identifiés par le SCoT Ouest Cornouaille, dont la méthode de délimitation est exposée au sein du rapport de présentation tome 1.



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

- 1/ Intégrer des constructions respectueuses du cadre paysager et patrimonial.
- 2/ Mettre en valeur et entretenir le patrimoine bâti et maritime.

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

- 1/ Promouvoir l'architecture bioclimatique.
- 2/ Encadrer les projets de densification.
- 3/ Permettre l'innovation dans la diversification des formes d'habitat.
- 4/ Requalifier les espaces publics.
- 5/ Développer l'autonomie énergétique de la commune.

Plouhinec recèle une grande diversité de patrimoines, qu'ils soient architecturaux, urbains, paysagers, naturels, ainsi que des éléments remarquables et ponctuels, constitutifs de ce qu'il convient d'appeler le « petit patrimoine » (murets, four à goémons, amers, lavoirs, etc.). Ces différentes entités patrimoniales et paysagères participent à l'identité plouhinecoise et induisent une attractivité certaine. La préservation des éléments patrimoniaux et paysagers et leur mise en valeur dans les projets d'aménagement et de réhabilitation vise à conforter cet héritage tout en l'adaptant aux usages contemporains lorsque cela s'avère nécessaire et pertinent. Cela vaut notamment lorsqu'il s'agit de réhabiliter des bâtiments anciens pour en améliorer l'habitabilité, voire leur conférer de nouvelles fonctions (logements, commerces, services, etc.). Les bâtiments patrimoniaux réhabilités dans les centres anciens limitent les besoins en constructions neuves dans les périphéries.

La mise en valeur et la préservation des différents patrimoines et paysages est une des pierres angulaires de la stratégie de territoire impulsée par Plouhinec afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. Cela vaut également pour l'aménagement des espaces publics.

Ainsi, les orientations du PADD visent à améliorer la qualité des paysages, support d'un cadre de vie de qualité et pérenne.

→ Axe 4 : une stratégie innovante et exemplaire sur le plan environnemental

A. Développer la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue et noire du territoire

- 1/ Protéger les réservoirs de biodiversité.
- 2/ Développer la fonctionnalité écologique en travaillant sur les continuités écologiques.
- 3/ Maintenir des espaces de perméabilité écologique entre urbain et nature.
- 4/ Animer la Trame Verte et Bleue comme outil favorisant la qualité du cadre de vie.
- 5/ Encadrer les projets de renaturation et de restauration de ses fonctionnalités écologiques.

Les objectifs du PADD en matière de préservation du patrimoine naturel et des continuités écologiques répondent aux directives européennes « Habitats, Faune, Flore » et « Oiseaux », aux Lois Grenelle de l'Environnement et à la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Ces dernières visent à protéger la biodiversité dans son ensemble, des espèces d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000, à la biodiversité ordinaire, à travers l'identification, la préservation et la restauration de la Trame Verte et Bleue.

La trame noire est également un enjeu primordial pour la collectivité. Aussi, elle fait partie intégrante des orientations du présent PADD. Néanmoins, sa traduction réglementaire passe par le Schéma Directeur d'Aménagement Lumière (SDAL) réalisé à l'échelle communale.



B. Améliorer le cycle de l'eau

- 1/ Assurer la sécurité des approvisionnements en eau.
- 2/ Améliorer la qualité des eaux.

C. Organiser une gestion intégrée au littoral

- 1/ Protéger les milieux marins et littoraux.
- 2/ Limiter les pollutions liées aux activités portuaires.
- 3/ Organiser un développement des activités maritimes, nautiques et littorales à moindre impacts.

A travers les orientations du PADD, la commune de Plouhinec prévoit également de gérer durablement la ressource en eau en inscrivant des orientations qui concourront à une bonne gestion de la ressource et à une préservation de sa qualité. De plus, sensible au devenir des espaces littoraux et maritimes, Plouhinec s'engage à garantir l'équilibre entre les vocations naturelles, économiques, touristiques et résidentielles de ces espaces.



Titre II – Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD



Titre II – Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

1- Justifications des choix pour les OAP thématiques

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune » [...], « pour protéger les franges urbaines et rurales. » (Article L.151-7 du code de l'urbanisme).

Elles sont établies dans le respect des objectifs du PADD : les OAP sont un pivot entre les orientations du projet de territoire et sa mise en œuvre opérationnelle.

Le PLU de Plouhinec donne une place significative aux OAP afin d'insuffler une dynamique de projet. Un premier volet stratégique est ainsi conçu comme un outil de traduction des politiques phares d'aménagement à long terme, complémentaire au règlement et à son caractère normatif.

Il incite les porteurs de projets à s'inscrire dans une dynamique globale, s'inscrivant dans les différentes politiques portées par le PLU.

Les OAP thématiques se déclinent différemment :

- Les échelles sont variables : parfois elles concernent l'ensemble du territoire communal, parfois des secteurs plus ciblés ;
- Les principes d'aménagement s'appliquent aux espaces publics et/ou privés ;
- Elles concernent des principes d'aménagement à respecter dans un rapport de compatibilité au regard des autorisations d'urbanisme et non de conformité.

Les OAP thématiques exposées ci-après, traduisent les politiques suivantes portées par le PLU :

- La politique de préservation et de mise en valeur du patrimoine et du paysage Plouhinecois ;
- La gestion des milieux naturels par la définition et la préservation des fonctionnalités des continuités écologiques.

Le PLU comprend 2 OAP thématiques :

- La thématique « Patrimoine et paysage » ;
- La thématique « Continuités écologiques ».

OAP thématique patrimoine et paysage

L'OAP patrimoine et paysage permet d'expliciter de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle, qualitative, patrimoniale et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent.

Cette OAP a été réalisée, en partie, en collaboration avec le CAUE (Conseil d'Architecture d'urbanisme et de l'Environnement) du Finistère.

Les dispositions figurant au sein de l'OAP complètent les règles figurant sur le règlement graphique et au sein du règlement écrit. Le but poursuivi par la collectivité est de mettre en valeur les qualités existantes du territoire, d'amplifier son attractivité et d'améliorer le cadre de vie local, tant pour les administrés que pour les visiteurs et les touristes.

5 grandes orientations ont été retenues afin de préserver le patrimoine et le paysage du territoire Plouhinecois et d'en favoriser une évolution qualitative :

- **Orientation 1 / Préserver et valoriser l'identité architecturale et paysagère du territoire**, dont l'objectif est de préserver les motifs paysagers et architecturaux qui constituent l'identité du territoire.
- **Orientation 2 / Préserver le patrimoine du centre-bourg de Plouhinec et son identité rurale**, dont les objectifs consistent à traduire les orientations en matière de protection des abords de l'église de Saint-Winoc et les diffuser à l'échelle du centre-bourg historique de Plouhinec et à accompagner la requalification du centre-bourg historique de Plouhinec.
- **Orientation 3 / Revaloriser l'identité maritime de Poulgoazec**, dont l'objectif est d'affirmer le caractère patrimonial et l'identité maritime de Poulgoazec.



- **Orientation 4 / Requalifier les paysages des abords de la RD784 et de la RD2**, dont l'objectif est de traiter qualitativement les aménagements de la RD784 et ses abords ainsi que la RD2, afin de préserver et de requalifier leur cadre paysager, en lien notamment avec la requalification de la partie viaire de la RD784.
- **Orientation 5 / Insérer dans le paysage les constructions en zones agricoles et naturelles**, dont l'objectif est de veiller à l'intégration paysagère des constructions (constructions liées à une exploitation agricole ou non) en zone agricole et naturelle, dont les bâtiments agricoles et leurs annexes.

Ces orientations s'appliquent soit à l'ensemble du territoire communal (orientation 1), soit à des secteurs ciblés (orientations 2 à 5).

Cette OAP s'accompagne de nombreuses annexes, dont une majorité sont également consultables sur le site internet du CAUE du Finistère. Ces annexes constituent des « guides de bonne pratique » qui viennent accompagner les réflexions des porteurs de projet.

Exemples d'annexes : guide du CAUE « des clôtures en harmonie avec le paysage », guide du CAUE « prenons soins des murs en pierre sèche », ...

L'OAP patrimoine et paysage traduit les orientations et objectifs du PADD suivants :

- Préserver la richesse du patrimoine paysager, urbain et architectural de la commune ;
- Intégrer les constructions respectueuses du cadre paysager et patrimonial ;
- Mettre en valeur et entretenir le patrimoine bâti et maritime ;
- Engager la requalification des formes urbaines et architecturales en s'autorisant des expérimentations.

OAP thématique continuités écologiques

L'OAP continuités écologiques permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver, de mettre en valeur et de développer la connectivité des espaces et des lieux d'intérêt écologique au sein du territoire et en cohérence avec les territoires limitrophes. Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre de préserver la Trame Verte et Bleue et de faciliter sa restauration.

Les dispositions figurant au sein de l'OAP complètent les règles figurant sur le règlement graphique et au sein du règlement écrit. Le but poursuivi par la collectivité est de développer la fonctionnalité de la Trame verte, bleue et noire du territoire, mais aussi en contribuant à l'amélioration du cycle de l'eau.

4 grandes orientations ont été retenues afin de préserver et développer les continuités écologiques du territoire Plouhinecois et d'en favoriser une évolution qualitative :

- **Orientation 1 / Conserver et renforcer les continuités écologiques locales**, dont l'objectif est d'assurer le maintien et le renforcement des continuités écologiques locales, via leur préservation et leur développement.
- **Orientation 2 / Préserver et promouvoir une « Trame Noire » en complément de la Trame Verte et Bleue**, dont les objectifs consistent à prendre en compte la lumière artificielle, en tant que rupture de corridor écologique, pour préserver les espèces sensibles à la pollution lumineuse et pour une gestion cohérente de l'éclairage public.
- **Orientation 3 / Renforcer et développer la nature en ville pour assurer les continuités urbaines**, dont l'objectif est de faciliter l'intégration de la nature en ville au sein de l'armature urbaine et des projets d'aménagements, pour permettre le renforcement de la biodiversité et de la fonctionnalité des continuités écologiques.
- **Orientation 4 / Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales dans le cadre des changements climatiques**, dont l'objectif est de lutter contre l'imperméabilisation des sols et mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales afin de s'adapter au changement climatique (préserver la ressource en eau, limiter les risques d'inondations ou encore améliorer le cadre de vie et contribuer à la biodiversité).

Ces orientations s'appliquent soit à l'ensemble du territoire communal (orientation 1 et 2), soit à des secteurs ciblés (orientations 3 et 4).

Cette OAP s'accompagne de nombreuses annexes. Ces annexes constituent des « guides de bonne pratique » qui viennent accompagner les réflexions des porteurs de projet.

L'OAP continuités écologiques traduit les orientations et objectifs du PADD suivants :

- Développer la fonctionnalité de la Trame Verte, Bleue et noire du territoire ;
- Améliorer le cycle de l'eau ;
- Valoriser les grands paysages, marqueurs de la qualité du cadre de vie.



Titre II – Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

2- Justifications des choix pour les OAP sectorielles

Cette partie vise à expliquer pour quelles raisons les prescriptions fixées dans les OAP sectorielles de Plouhinec ont été choisies et de quelle manière ces prescriptions traduisent les objectifs du PADD. Les illustrations présentées ci-dessous ont une portée illustrative.

Article L.151-6 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...]* »

Article L.151-6-1 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

Article L.151-6-2 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* »

Article L.151-7 du code de l'urbanisme : « *L.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

2° *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

3° *(Abrogé) ;*

4° *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;*

5° *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

6° *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*

7° *Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;*

[...]

III.-*Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.* »

Le PLU de Plouhinec compte **11 OAP sectorielles**. Ces OAP visent à encadrer, dans le respect des objectifs du PADD, le développement des secteurs identifiés.

Les OAP sectorielles 1, 2 et 3 ont fait l'objet d'un travail en partenariat avec le **CAUE du Finistère**.

Les OAP sectorielles couvrant les zones d'activités économiques (OAP 5 et 8) ont été réalisées en collaboration avec le **service développement économique de la Communauté de Communes du Cap Sizun – Pointe du Raz**.

L'OAP sectorielle 7 a été partagée avec **la cheffe de projet Petites villes de demain de la Communauté de Communes du Cap Sizun – Pointe du Raz**.

Objectifs poursuivis :

- Analyser l'ensemble des zones classées en AU, puis travailler sur les principes d'aménagement des OAP afin d'orienter les porteurs de projet vers des opérations qualitatives, intégrées au paysage urbain et/ou naturel environnant, connectées aux quartiers limitrophes et au fonctionnement global du territoire et répondant aux besoins identifiés dans le diagnostic et traduits au sein des orientations du PADD ;



- ▶ Porter une attention particulière à certains secteurs spécifiques qui ont besoin d'un encadrement réglementaire supplémentaire aux règlements graphique et écrit, à savoir : la zones d'activités de Lesvenez, les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), ainsi que le secteur de Jean Moulin.

Les réflexions engagées lors de l'élaboration des OAP ont porté sur les thématiques suivantes :

- En phase diagnostic :
 - La nature du terrain ;
 - L'écologie du terrain ;
 - Le paysage du terrain ;
 - L'histoire du terrain.
- En phase projet :
 - La programmation, comprenant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, le phasage éventuel de la zone, la vocation de la zone, pour les zones à vocation d'habitat : les typologies d'habitat souhaitées, la densité minimale attendue, la mixité sociale attendue (rappel des dispositions inscrites au sein du règlement écrit) ;
 - L'architecture ;
 - L'urbanisme ;
 - Le paysage et la biodiversité.

Le travail effectué sur les OAP sectorielles de Plouhinec tient compte des préconisations édictées par le CAUE 29, au sein des fiches dédiées à l'élaboration des OAP et plus spécifiquement, des OAP de secteur à vocation principale d'habitat.

Tous les secteurs d'extension ont fait l'objet d'une analyse supplémentaire sur le plan environnemental, ce qui a permis de définir des enjeux propres / circonstanciés. Ces enjeux environnementaux ont abouti à la définition des principes d'aménagement supplémentaires qui ont été intégrées aux OAP concernées.

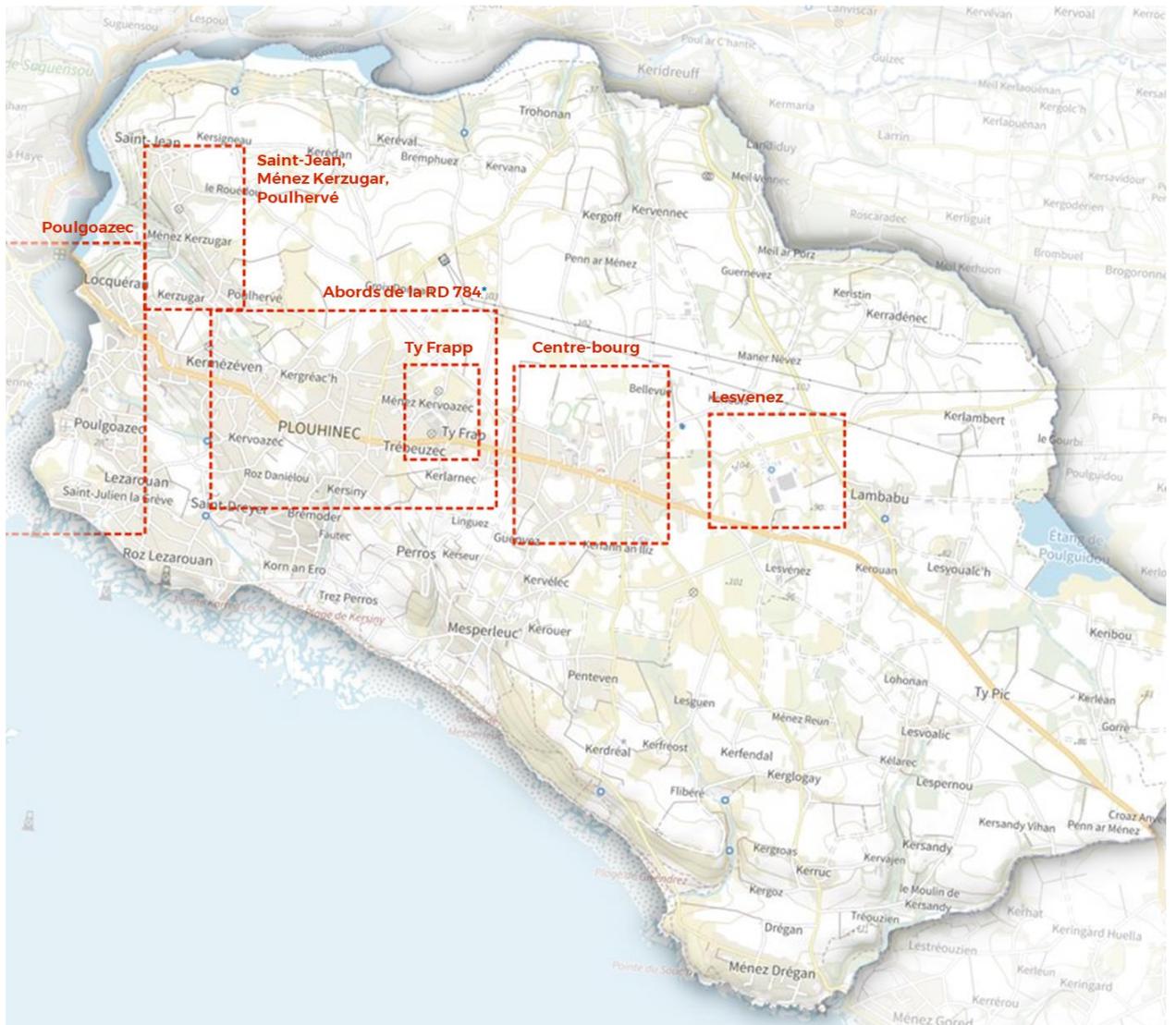
Les OAP sectorielles s'apparentent à un cadre de réflexion pour engager, dans un second temps, une discussion entre la collectivité et le porteur de projet et in fine, la réalisation d'études plus abouties sur l'aménagement du secteur ciblé.

Justification des choix des secteurs couverts par une OAP sectorielle

Les OAP sectorielles portent sur des quartiers ou des secteurs, elles visent les extensions urbaines et des secteurs de renouvellement urbain.

Elles permettent de traduire les orientations retenues au sein du PADD et découlent du plan guide élaboré par la collectivité en 2022-2023. Ce plan guide a permis aux élus de réfléchir au programme de développement du territoire communal en répondant à différentes questions :

- Quel futur souhaitable pour Plouhinec ?
- Comment habiter à Plouhinec ?
- Comment travailler à Plouhinec ?
- Comment préserver le territoire de Plouhinec ?



Extrait du dossier d'OAP

* Les orientations relatives au traitement des abords de la RD 784 sont intégrées à l'OAP thématique Patrimoine – Paysage ainsi qu'à l'OAP continuités écologiques.

Aussi, la trame du dossier d'OAP sectorielles est la suivante :

Un centre-bourg dynamique, solidaire, intergénérationnel et connecté

- OAP 1 – Secteur du Château d'eau
- OAP 2 – Secteur Nord de la Mairie
- OAP 3 – Secteur Centre-bourg
- OAP 4 – Secteur d'extension du cimetière

Ty-Frapp, une centralité économique recomposée

- OAP 5 – Secteur d'extension de Ty-Frapp
- OAP 6 – Secteur de Trébeuzec

Poulgoazec, un pôle urbain, économique et portuaire requalifié

- OAP 7 – Secteur de Jean Moulin

Lesvenez, une zone d'activités diversifiée et modernisée

- OAP 8 – Secteur ZA de Lesvenez

Saint-Jean, Ménez Kerzugar et Poulhervé, 3 secteurs déjà urbanisés (SDU) à conforter

- OAP 9 – Secteur déjà urbanisé (SDU) de Saint-Jean
- OAP 10 – Secteur déjà urbanisé (SDU) de Ménez Kerzugar
- OAP 11 – Secteur déjà urbanisé (SDU) de Poulhervé

Les réseaux étant présents au droit de l'ensemble des zones et en capacité suffisante, les secteurs ont tous été classés en **1AU**. Afin de maîtriser l'accueil de nouvelles populations sur le territoire, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones a été défini.

La justification de la délimitation précise des zones 1AU ainsi que des secteurs de renouvellement urbain figure au sein du Titre III ci-après « Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP ».

Les différentes vocations des OAP sectorielles et l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Par leur localisation, leur vocation et leurs principes d'aménagement, les OAP sectorielles participent à la traduction des orientations du PADD.

- OAP en faveur du développement de l'habitat : 7 (dont une mixte)
- OAP en faveur du développement économique : 3 (dont une mixte)
- OAP en faveur du développement d'équipements et de services : 3 (dont 2 mixtes)

Une des orientations majeures du PADD est la poursuite de la politique foncière communale, afin de lutter contre l'étalement urbain et l'habitat diffus, de modérer significativement la consommation d'espace, d'optimiser les capacités foncières et d'intégrer des objectifs de densification, ainsi que de favoriser le renouvellement urbain (que ce soit pour la production de logements ou le développement économique). Ainsi, parmi les OAP sectorielles à vocation principale d'habitat, 2 sont situées au sein de l'enveloppe urbaine (OAP 2 et 3) – cf. délimitation de l'enveloppe urbaine au sein du rapport de présentation tome 1 du présent PLU – et participent donc directement à la traduction de cette orientation. Les objectifs d'aménagement de ces OAP visent le développement et le renouvellement urbain dans les centralités et la réalisation d'opérations d'aménagement favorisant un tissu urbain mixte de logements diversifiés, de commerces de proximité, de services et d'équipements publics.

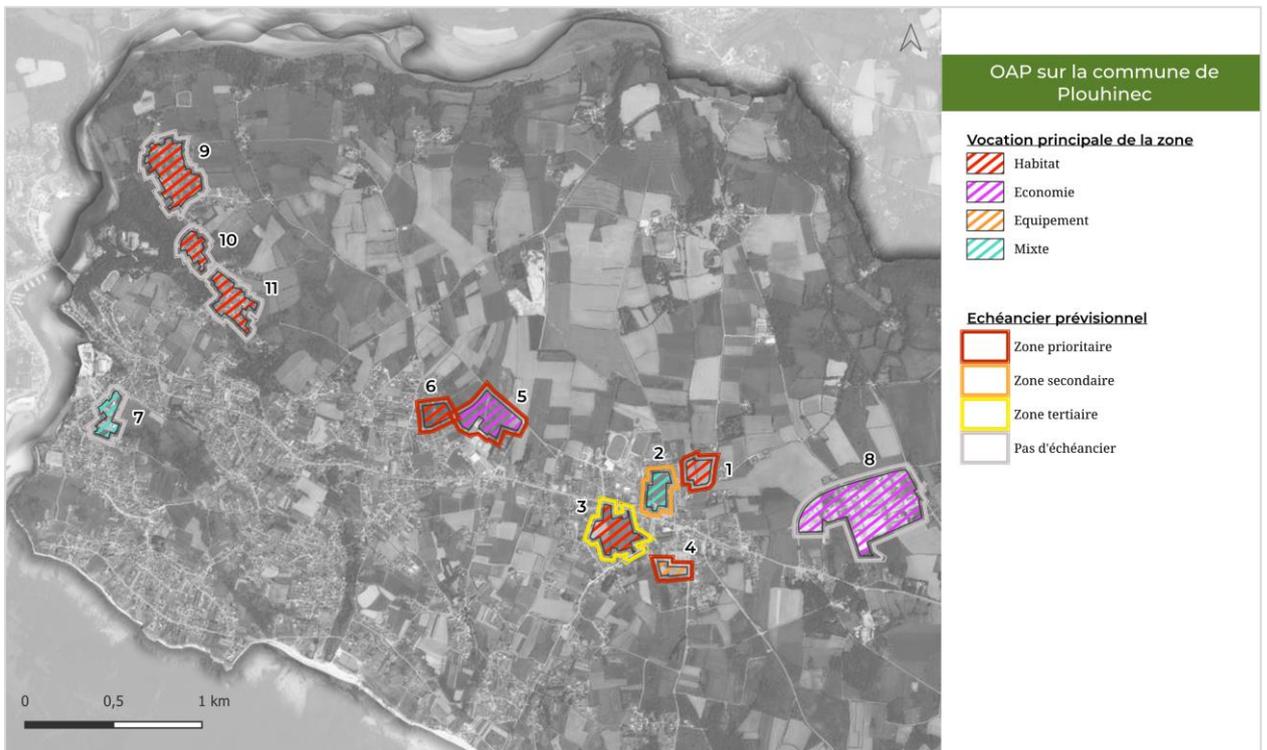
La poursuite du développement économique à partir des ressources du territoire pour attirer des actifs et des entreprises est également une orientation majeure du PADD, qui se traduit notamment par le confortement et le développement des zones d'activités économiques déjà présentes sur le territoire plouhinecois, la mise en œuvre de processus de requalification de l'espace économique de Lesvenez, l'extension de la ZAE de Ty-Frapp et le réinvestissement du secteur de Jean Moulin. 3 OAP participent à la traduction de cette orientation.

Les 3 OAP en faveur du développement d'équipements et de services répondent à un double objectif : affirmer Plouhinec comme Petite Ville de Demain et organiser l'aménagement du territoire, notamment en intégrant les 4 fonctions d'une centralité dans la stratégie de revitalisation des secteurs stratégiques (la fonction habitat, la fonction économique, la fonction service et la fonction identité).

L'organisation de l'aménagement du territoire passe prioritairement par le confortement des espaces urbanisés, dont les secteurs déjà urbanisés (SDU), qui ont vocation uniquement à être densifiés. 3 SDU sont identifiés sur le territoire et font l'objet d'OAP sectorielles, conformément au SCoT Ouest Cornouaille.

Afin de maîtriser l'accueil de nouvelles populations sur la commune et de répondre aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU de Plouhinec intègre un **échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** des zones classées en 1AU (OAP 1 à 6).

- Les secteurs d'OAP 1, 4, 5 et 6 sont qualifiés de **zones prioritaires**, soit au regard de leur vocation (OAP 4 et 5), soit au regard de l'avancée des études / échanges avec les porteurs de projets (OAP 1 et 6). L'ouverture à l'urbanisation de ces zones sera donc immédiate à compter de l'approbation de la présente révision du PLU (2025).
- Le secteur d'OAP 2 est qualifié de **zone secondaire**, son ouverture à l'urbanisation effective est envisagée en 2030.
- Le secteur d'OAP 3 est qualifié de **zone tertiaire**, son ouverture à l'urbanisation effective est envisagée à l'horizon 2035 (parcelle vaste et complexe qui nécessite un travail notamment de concertation avec les différents propriétaires en amont).



Extrait du dossier d'OAP – localisation de l'ensemble des OAP sectorielles sur la commune de Plouhinec (vocations principales et échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation)



Le contenu des OAP sectorielles

Pour une meilleure compréhension et lisibilité, les OAP sectorielles sont structurées de manière homogène. Leur contenu traduit les orientations du PADD, complète les dispositions édictées par le règlement graphique et le règlement écrit et répond aux attentes du code de l'urbanisme.

Pour rappel, le travail effectué sur les OAP sectorielles de Plouhinec tient compte des **préconisations édictées par le CAUE 29 au sein des fiches dédiées à l'élaboration des OAP et plus spécifiquement des OAP de secteur à vocation principale d'habitat.**

- ▶ **En préambule** de chaque 'entité urbaine' est rappelé : **la programmation** envisagée par la commune (issue du plan guide), ainsi que le **fonctionnement urbain à une échelle plus large** que le secteur seul, ciblé par l'OAP.
- ▶ Pour les OAP 1 à 3 : une **analyse paysagère** a été réalisée par le CAUE 29.
- ▶ **Une fiche d'identité du secteur** comprenant : le zonage du PLU, la superficie de la zone, la vocation actuelle de la zone ainsi que la maîtrise foncière.
- ▶ **Le programme** exposant : l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, le phasage de la zone, la vocation à venir de la zone et lorsqu'il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat : les typologies d'habitat souhaitées, les densités minimales attendues ainsi que les objectifs de mixité sociale (rappel des dispositions inscrites au sein du règlement écrit).
- ▶ **Les principes d'aménagement** organisés en plusieurs thématiques :
 - **L'urbanisme**, comprenant : l'accessibilité et les mobilités, la desserte par les réseaux, l'organisation de l'urbanisation, la création d'espaces spécifiques ;
 - **L'architecture**, comprenant : les qualités architecturales de la zone ;
 - **Le paysage et la biodiversité**, comprenant : les qualités paysagères de la zone ainsi que la mise en valeur des continuités écologiques.
- ▶ **Les orientations sont écrites et/ou graphiques.** Les orientations graphiques font l'objet d'une légende commune à toutes les OAP sectorielles. Des illustrations / croquis réalisés par le CAUE 29 permettent d'illustrer / expliciter l'application concrète de certaines orientations.
- ▶ Pour une meilleure appréhension du **contexte environnemental** dans lequel s'inscrit le site, le fond de plan de l'OAP localise les éléments suivants : zones humides, haies existantes, boisements, murets. Lorsque des emplacements réservés ont été définis, ils figurent également sur le fond.

Des principes d'aménagements communs ont été fixés à l'échelle de la commune, tels que :

- Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements piétons et cyclistes sécurisés.
- Connecter les liaisons douces aux voies de desserte des quartiers périphériques.
- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

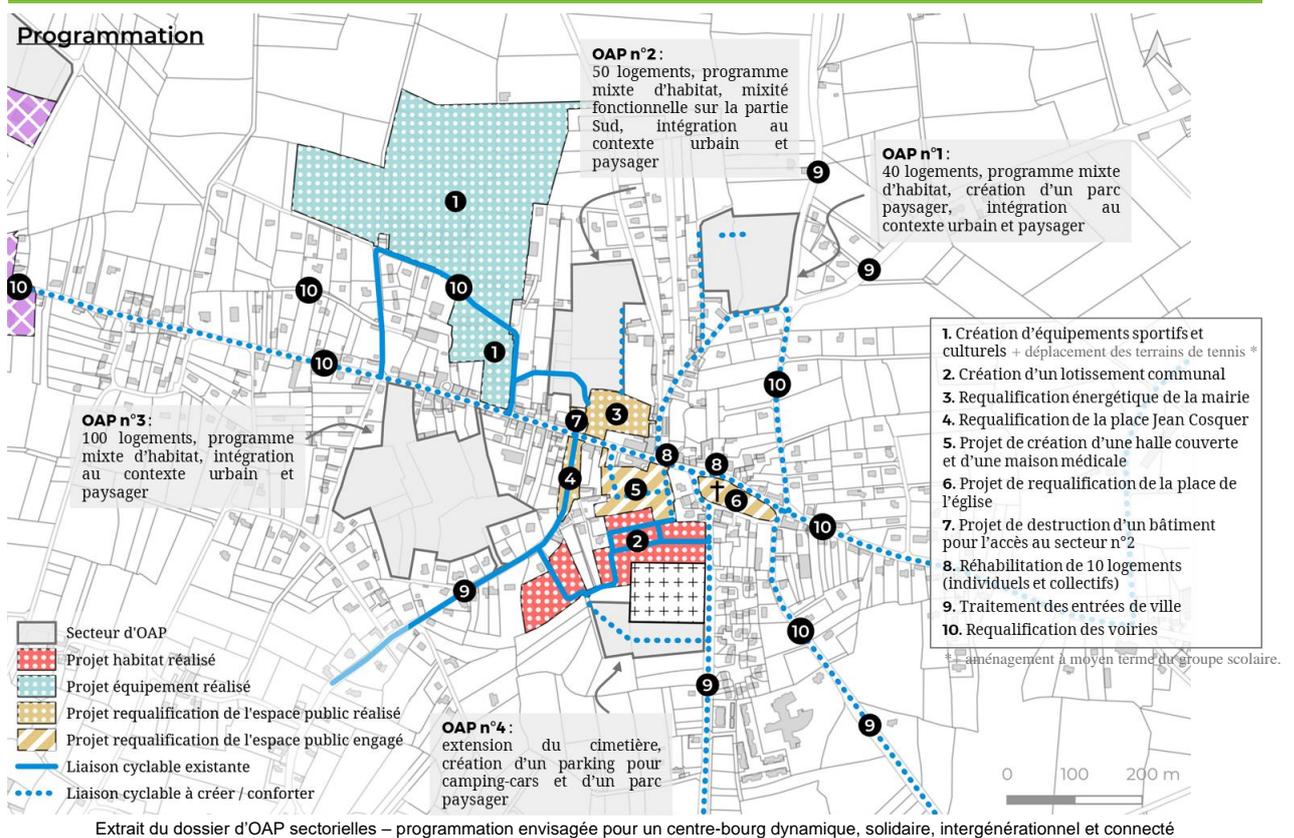
Par ailleurs, pour les thématiques suivantes, **des renvois vers les OAP thématiques sont effectués** :

- L'architecture ;
- Le paysage et la biodiversité.

> A partir de cette base commune, **chaque OAP décline des orientations graphiques et/ou des principes d'aménagements spécifiques en fonction du contexte du site.**

La justification de la programmation et des principes d'aménagement pour chaque secteur d'OAP

Les OAP 1 à 3 ont fait l'objet d'un accompagnement spécifique de la part du CAUE 29. Cet accompagnement a été retranscrit au sein d'un document rédigé par Nicolas DUVERGER ainsi que Floriane MAGADOUX relatant la démarche menée ayant permis d'aboutir aux OAP ciblées. Ce document figure en annexe du présent rapport de présentation – tome 2 (annexe 1).



→ OAP1 - secteur du Château d'eau

Les orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP 1 résultent des visites de terrain et des échanges avec le public.

Secteur stratégique pour le développement de la commune et pour l'accueil de nouveaux administrés, les orientations retenues permettent de cibler l'accueil notamment de jeunes ménages. En effet, il est attendu 20% de logements locatifs sociaux minimum, ainsi que 30% minimum de logements accessibles aux primo-accédants.

L'aménagement de cette zone permettra de conforter le centre-bourg historique, dans un cadre paysager privilégié : création d'un parc paysager sur la partie Ouest, préservation des qualités architecturales et paysagères environnantes (allant de l'écriture des limites parcellaires, à la préservation / reconstitution de murets de pierre, jusqu'au maintien des nombreuses perspectives visuelles (tant vers le clocher de l'église, que vers la silhouette du village et vers les arbres faisant signal)).

La gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'une attention particulière eu égard la topographie du site, la nature du sol et les difficultés actuellement rencontrées par les riverains. Il est alors spécifié que, d'une part, une noue devra être créée au niveau du ruisseau existant. De plus, les eaux pluviales devront être gérées au fil de la pente, via des noues successives afin de ralentir le débit d'écoulement des eaux de l'ensemble du secteur (un schéma à titre illustratif vient accompagner ces dispositions écrites) et donc d'optimiser l'infiltration des eaux pluviales. La conception des voiries viendra également participer à la gestion des eaux pluviales.

→ OAP 2 - Secteur Nord de la Mairie

A l'instar des orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP 1, celles définies au sein de l'OAP 2 résultent des visites de terrain et des échanges avec le public.

Secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine, derrière la Mairie, il constitue un secteur de renouvellement urbain. Son emprise importante (2 ha) et sa localisation stratégique justifient un classement en zone 1AUha/b (zone à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains denses/ zone à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles), ainsi que la réalisation d'une OAP sectorielle afin de s'assurer de la réalisation d'une opération qualitative, répondant aux besoins du territoire.

C'est ainsi que différents espaces viennent composer ce vaste secteur : 2 secteurs d'implantation de logements individuels, 1 secteur d'implantation de logements collectifs et individuels, 1 secteur d'implantation mixte (en continuité de la Mairie) ainsi qu'1 secteur relatif à la localisation préférentielle d'un espace de stationnement.

L'accessibilité et les mobilités font l'objet d'orientations (tant écrites que graphiques) afin d'optimiser l'aménagement du site, en cohérence et en appui avec le contexte urbain environnant.



L'insertion architecturale et paysagère des futures constructions font l'objet d'orientations spécifiques au secteur, alimentées par de nombreux schémas illustratifs et complétées par les dispositions figurant au sein des OAP thématiques : « patrimoine et paysage » et « continuités écologiques ».

→ OAP 3 - Secteur Centre-bourg

A l'instar des orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP 1 et 2, celles définies au sein de l'OAP 3 résultent également des visites de terrain et des échanges avec le public.

Il s'agit du 3^{ème} secteur stratégique pour le développement du centre-bourg historique de la commune de Plouhinec. Ce secteur est situé au sein de l'espace urbanisé (entouré de toutes parts de constructions denses) et fait partie intégrante du cœur de bourg.

Son emprise importante (4 ha) et sa localisation stratégique justifient un classement en zone 1AUhb (zone à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles), ainsi que la réalisation d'une OAP sectorielle afin de s'assurer de la réalisation d'une opération qualitative, répondant aux besoins du territoire.

La collectivité souhaite que le « bien vivre ensemble » soit le maître mot de ce lieu. Elle envisage de profiter de ce vaste espace pour :

- Répondre aux besoins du territoire (essentiellement en termes de logements) ;
- De tenter de nouvelles expériences : un secteur est fléché pour l'accueil d'habitats légers notamment;
- De composer avec les nombreux éléments patrimoniaux, architecturaux et paysagers présents sur le site, afin de composer un aménagement s'intégrant à l'environnement urbain et paysager environnant et respectant les traits identitaires de la commune.

Il en résulte des orientations diverses tant sur le plan de la programmation (phasage de la zone, vocation de la zone, typologies / densité / mixité sociale attendues), que sur la thématique de l'urbanisme (accessibilité et mobilités, desserte par les réseaux, organisation de l'urbanisation), de l'architecture (qualités architecturales de la zone et complémentarité avec l'OAP thématique « paysage et patrimoine »), ainsi que du paysage et de la biodiversité (qualités paysagères de la zone et mise en valeur des continuités écologiques en lien direct avec l'OAP thématique « continuités écologiques »).

→ OAP 4 - Secteur d'extension du cimetière

Une zone 1AUe (zone à urbaniser à vocation de services et équipements d'intérêt collectif (éducatifs, de santé, sportifs, cimetières, ...)) a été délimitée au Sud du cimetière existant afin d'en permettre son extension, ainsi que : la création d'un parking à destination des camping-cars, la création d'un parking automobile, la création d'un parc paysager sur la partie Ouest du secteur. L'ensemble de ces aménagements est encadré par une OAP sectorielle, permettant notamment de définir la localisation préférentielle de chaque espaces envisagés et l'articulation entre eux. La collectivité est accompagnée par l'agence AGAP (agence d'urbanisme et paysage). Une esquisse du projet, à titre illustratif, figure au sein du dossier d'OAP.

→ OAP 5 - Secteur d'extension de Ty-Frapp

La Zone d'Activités à dominante commerciale de Ty Frapp est aujourd'hui entièrement aménagée. Seule une densification pourrait y être envisagée. La présente OAP 5 porte sur l'extension de la zone. La Communauté de Communes Cap Sizun – Pointe du Raz disposant 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 ». Elle souhaite aujourd'hui développer une zone communautaire en extension de la ZA de Ty-Frapp qui aura pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales. L'agrandissement de cette zone devra permettre, à terme, de répondre aux besoins futurs du Cap Sizun.

Les orientations retenues au sein de l'OAP sectorielle permettent d'encadrer l'aménagement à venir de la zone (qui est composée actuellement de parcelles naturelles et cultivées) et d'éviter un aménagement « anarchique » à l'image de la ZA de Lesvenez. Il a également été fait le choix de phaser l'ouverture à l'urbanisation de la zone afin de maîtriser davantage l'accueil des nouvelles entreprises.

→ OAP 6 - Secteur de Trébeuzec

La zone 1AUhb située à Trébeuzec est couverte par une OAP sectorielle. La vocation principale de ce secteur est d'accueillir de l'habitat, dont les typologies seront diversifiées : logements individuels, intermédiaires, groupés et collectifs (une zone d'implantation préférentielle à cet effet a été localisée sur le schéma d'OAP). La densité minimale attendue est de 35 logements / ha, bien au-delà de la densité minimale imposée par le SCoT Ouest Cornouaille pour les opérations en extension de l'urbanisation et inscrite dans les orientations du PADD, à savoir : 25 logements / ha. Ce sont alors environ 60 logements qui pourront y être édifiés. 60% de ces logements devront être des logements locatifs sociaux.

Ce secteur fait d'ores et déjà l'objet de négociations avec de potentiels promoteurs. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation « prioritaire » (horizon 2025-2027).

Il poursuit les orientations du PADD, notamment en :

- Permettant d'accueillir de nouveaux administrés, dont de jeunes ménages avec enfants, confortant ainsi le groupe scolaire ;
- Confortant la zone urbanisée dense en continuité immédiate et en cohérence avec le développement de la zone de Ty Frapp (proximité des commerces notamment) ;
- Profitant du raccordement aisé aux différents réseaux, dont le réseau de traitement des eaux usées via le quartier d'Anjela Duval ;
- Etant cohérent grâce à son accessibilité via les rues Tal ar Vilen, Max Jacob, rue Hameau de Trebeuzec, RD 784 vers le centre-bourg historique ;
- Favorisant les déplacements en mode doux vers le centre-bourg historique notamment (le secteur se situant à 5 minutes à vélo du centre-bourg historique, de ses commerces, services et équipements)

→ OAP 7 - Secteur de Jean Moulin

Le secteur de Jean Moulin se situe à proximité du port de Poulgoazec, en zone urbaine, sur le site accueillant l'ancien lycée professionnel maritime Jean Moulin. L'ensemble du secteur est désormais de maîtrise foncière publique. Le projet de réinvestissement de ce lieu a une double vocation : il s'agit à la fois de redonner une vocation au site de l'ancien lycée maritime de Jean Moulin, n'étant aujourd'hui plus en activité et de permettre la délocalisation de l'entreprise STRATIMER (spécialisée dans la maintenance de bateaux), jusqu'alors implantée sur la commune d'Audierne (rue Lamartine) mais étant à l'étroit. L'entreprise STRATIMER est installée sur le site de l'ancien gymnase du lycée Jean-Moulin depuis mi-2024.

- La requalification du site de l'ancien lycée maritime : bien que l'ancien lycée maritime ne soit aujourd'hui plus en fonction, il apparaît nécessaire d'y conserver une activité, d'autant plus qu'il présente un réel potentiel d'accueil des entreprises ou activités. Le bâtiment, propriété de la région Bretagne, accueille déjà des activités. En effet, un tiers-lieu y a été créé, mixant activités économiques et habitat (dans les anciens dortoirs). Plusieurs projets sont actuellement à l'étude, en lien notamment avec le programme Petite Ville de Demain (le secteur Jean-Moulin étant intégré au périmètre d'ORT) : espace de restauration centrale pour le site, implantation d'un musée, ...

L'objectif affiché est clair : seule la réhabilitation des bâtiments sera autorisée. Le site étant déjà en grande partie artificialisé, les quelques espaces verts présents devront être préservés.

- La délocalisation de l'entreprise STRATIMER : cette entreprise spécialisée dans la maintenance des bateaux était implantée sur la commune d'Audierne depuis 1997. Or, le terre-plein situé à Audierne évolue. Aussi, seule entreprise à assurer l'activité de réparation-restauration de bateaux sur le port, elle a dû nécessairement trouver une nouvelle localisation pour pouvoir poursuivre ses activités tout en restant à proximité immédiate du port. Le site de l'ancien gymnase, propriété de la commune de Plouhinec, a été identifié comme le seul espace disponible et répondant aux besoins de l'entreprise. L'entreprise y est installée depuis mi-2024. Le projet ne prévoit aucune nouvelle construction, le gymnase sert aux activités de rénovation et de restauration. Le terrain attenant au gymnase, déjà imperméabilisé, permet quant à lui le stockage et la giration des bateaux.



- La création d'un espace paysager sur la partie Sud du secteur : la parcelle située au Sud du gymnase est classée en zone naturelle. Il s'agit d'un espace naturel comprenant friches, boisements et zones humides. L'objectif poursuivi étant de préserver l'intérêt écologique et environnemental du site.

Par ailleurs, l'OAP préconise de désimperméabiliser et réaménager la limite Sud du site de projet en frange et transition paysagère intégrant une noue hydraulique (gestion privée) afin de favoriser l'écoulement naturel des eaux de pluie.

Le cadre réglementaire lié à l'activité devra être strictement respecté et un cahier des charges sera imposé au maître d'ouvrage dans le cadre de l'étude de requalification du Port d'Audierne – Poulgoazec en cours : applications des nouvelles normes « Ports propres ».

L'OAP sectorielle sur le secteur de Jean-Moulin permet de compléter le règlement graphique ainsi que le règlement écrit pour conforter les réflexions en cours sur ce site et mieux encadrer sa requalification.

→ OAP 8 - Secteur ZA de Lesvenez

La Zone d'Activités (ZA) de Lesvenez a été créée en 1979. Cette zone, à dominante artisanale, est la plus grande du Cap Sizun. Elle est de compétence communautaire. La Communauté de Communes 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 ».

Eu égard son implantation et son aménagement (peu qualitatif), il y a lieu de circonscrire le développement de ce secteur à l'existant et de concentrer les efforts dans la requalification, la densification et le réaménagement qualitatif du site. L'OAP sectorielle permet de définir les premières orientations en ce sens. S'en suivra une étude plus approfondie et détaillée qui sera réalisée par la Communauté de Communes. *

Conformément au SCoT Ouest Cornouaille, pour assurer une urbanisation en cohérence avec l'environnement et la conception urbaine de manière à ne pas aggraver la diffusion, le mitage et ou le développement linéaire qui pourrait avoir un impact négatif sur le fonctionnement agricole, les paysages ou les espaces à sensibilité écologique, le PLU intègre 3 OAP couvrant les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) : OAP 9, 10 et 11.

Les OAP ci-après font l'objet de **principes communs**. Ces orientations concernent les thématiques suivantes :

- La programmation : les typologies d'habitat souhaitées, la densité, la mixité ainsi que la maîtrise de la consommation d'espace. La programmation est largement encadrée par la définition même de SDU.
- L'urbanisme : l'accessibilité et les mobilités, la desserte par les réseaux, l'organisation de l'urbanisation et l'implantation des constructions.
- L'architecture : le traitement des limites de propriété (accompagné de nombreux exemples), la volumétrie et les extensions.
- Le paysage et la biodiversité : la trame hydraulique et la trame végétale.

Des **principes spécifiques** sont ensuite définis pour chaque secteur (cf. ci-dessous).

→ OAP 9 - SDU de Saint-Jean

Le secteur de Saint-Jean se situe à l'Ouest de la commune, à l'Est de la rivière Le Goyen. La partie Nord-Ouest du site longe l'espace proche du rivage.

Afin de conserver l'esprit du tissu urbain actuel, une densité de 8 logements / ha est à respecter. Le potentiel d'espace libre identifié permet l'accueil de près de 15 logements.

Les orientations spécifiques de ce secteur figurent essentiellement au sein des orientations graphiques : identification du potentiel libre, secteurs d'implantation des nouvelles constructions, ligne de faitage préconisée pour les nouvelles constructions.

→ OAP 10 - SDU de Ménez-Kerzugar

Le site de Ménez-Kerzugar est situé à l'Ouest de la commune, à l'Est de la rivière Le Goyen et au Sud du secteur de Saint-Jean. Une zone humide ainsi que des espaces boisés à protéger se situent au Nord-Ouest du site.

Afin de conserver l'esprit du tissu urbain actuel, une densité de 16 logements / ha est à respecter. Le potentiel d'espace libre identifié permet l'accueil de près de 10 logements.

Les orientations spécifiques de ce secteur figurent essentiellement au sein des orientations graphiques : identification du potentiel libre, secteurs d'implantation des nouvelles constructions, ligne de faitage préconisée pour les nouvelles constructions.

Par ailleurs, il est précisé que toute nouvelle construction, aménagement ou installation ne devra porter atteinte à la zone humide située à l'Ouest du site.



→ **OAP11 – SDU de Poulhervé**

Le site de Poulhervé se trouve dans la continuité des sites de Saint-Jean et de Menez-Kerzugar. Le secteur d'habitat résidentiel est situé à proximité d'un cours d'eau et de plusieurs zones humides.

Afin de conserver l'esprit du tissu urbain actuel, une densité de 11 logements / ha est à respecter. Le potentiel d'espace libre identifié permet l'accueil de près de 8 logements.

Les orientations spécifiques de ce secteur figurent essentiellement au sein des orientations graphiques : identification du potentiel libre, secteurs d'implantation des nouvelles constructions, ligne de faitage préconisée pour les nouvelles constructions.

Par ailleurs, il est précisé que toute nouvelle construction, aménagement ou installation ne devra porter atteinte à la zone humide située à l'Ouest du site. Aussi, une zone tampon inconstructible a été délimitée sur l'OAP. Cette zone tampon, située entre la zone humide et les constructions existantes devra rester un espace ouvert et aucune construction n'y sera autorisée. En amont de toute opération d'aménagement (densification, comblement de dents creuse, ...), un inventaire de terrain sur les zones humides doit être réalisé.



Titre II – Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

3- L'absence d'OAP secteur d'aménagement

L'article R.151-8 du code de l'urbanisme indique que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

En ce sens, le code de l'urbanisme donne la possibilité de délimiter des secteurs qui seront couverts par une OAP précise, aussi appelée « OAP secteur d'aménagement », qui viendrait en remplacement des dispositions réglementaires (règlement graphique et écrit).

Eu égard les différents projets envisagés sur le territoire, **la collectivité n'a pas souhaité se saisir de cet outil.**

Titre III – Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Titre III - Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

1- Les dispositions applicables à l'ensemble des zones

Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

Représentation graphique	Type de prescription	Méthodologie de délimitation / justifications de la réglementation	Orientations du PADD mises en œuvre	Complémentarité avec les OAP thématiques / sectorielles
Les espaces boisés classés (EBC)	Surfacique	<p>L'article L.121-27 du code de l'urbanisme impose aux PLU soumis à la Loi Littoral de classer en EBC les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune. Afin d'identifier ces espaces boisés significatifs sur la commune des critères ont été retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la configuration des lieux : les espaces désignés au titre de la Loi Littoral sont vierges de toutes constructions et présentent un aspect d'unité paysagère homogène. - l'importance et la qualité du boisement : les espaces identifiés recouvrent pour la plupart ceux déjà identifiés au titre des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral. <p>Les EBC identifiés au sein du PLU en vigueur ont été repris dans leur ensemble. Par ailleurs, ils ont tous été qualifiés de significatifs au titre de la Loi Littoral.</p> <p>Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »</p> <p>Le règlement du PLU permet la préservation de ces espaces et précise qu'en limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les réservoirs de biodiversité : Les boisements principaux : boisements des rives du Goyen, bois de Locquéran, boisement de Tréouzien, petits boisements de la zone rurale... ▪ Développer la fonctionnalité écologique en travaillant sur les continuités écologiques : Améliorer la connectivité entre les milieux en s'appuyant sur la protection et la gestion des boisements et du bocage. ▪ Animer la Trame Verte et Bleue comme outil favorisant la qualité du cadre de vie : Valoriser le rôle multifonctionnel du bocage, des boisements, des zones humides ou encore des espaces agricoles et naturels dans la résilience du territoire face aux risques et aux effets du changement climatique : séquestration du carbone atmosphérique, lutte contre l'érosion des sols et le ruissellement des eaux pluviales, etc. ▪ Améliorer la qualité des eaux : Préserver et reconstituer le maillage bocager et les zones tampons qui constituent les zones humides et les boisements. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés. - OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB).
Les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	Surfacique Linéaire	<p>Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».</p> <p>Toutes les haies et les boisements, hormis ceux classés en EBC, sont repérés au règlement graphique en tant qu'éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Un inventaire des linéaires bocagers a été réalisé par le bureau d'études BIOTOPE. Il figure en annexe du rapport de présentation, tome 1, état initial de l'environnement.</p> <p>Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R.421-23 du CU).</p> <p>Le règlement du PLU interdit les coupes et défrichements de haies/talus et boisements identifiés sauf cas d'exceptions listés au sein du règlement écrit.</p> <p>En cas d'arrachage, il sera demandé des mesures compensatoires.</p> <p>De plus, pour garantir la pérennité des éléments existants identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires des éléments boisés doivent être protégés par un recul de 5 mètres des constructions et installations de part et d'autre des éléments boisés.</p> <p>Ces dispositions réglementaires sont préconisées par le Conseil Départemental du Finistère et la CAMAB (Cellule d'Animation sur les Milieux Aquatiques et la Biodiversité).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les réservoirs de biodiversité : Les boisements principaux : boisements des rives du Goyen, bois de Locquéran, boisement de Tréouzien, petits boisements de la zone rurale... ▪ Développer la fonctionnalité écologique en travaillant sur les continuités écologiques : Améliorer la connectivité entre les milieux en s'appuyant sur la protection et la gestion des boisements et du bocage / maintenir des continuités naturelles en privilégiant la conservation de haies connectées entre elles et en conservant les talus plantés au titre de leur caractère historique et de leur rôle dans la gestion hydraulique des sols. ▪ Animer la Trame Verte et Bleue comme outil favorisant la qualité du cadre de vie : Valoriser le rôle multifonctionnel du bocage, des boisements, des zones humides ou encore des espaces agricoles et naturels dans la résilience du territoire face aux risques et aux effets du changement climatique : séquestration du carbone atmosphérique, lutte contre l'érosion des sols et le ruissellement des eaux pluviales, etc. ▪ Améliorer la qualité des eaux : Préserver et reconstituer le maillage bocager et les zones tampons qui constituent les zones humides et les boisements. ▪ Développer la « nature en ville » : Protéger les éléments favorisant le maintien de la nature en ville et la continuité écologique des milieux naturels urbains : murets, alignements d'arbres, espaces végétalisés, haies, etc. ▪ Valoriser les grands paysages, marqueurs de la qualité du cadre de vie : Préserver les éléments rythmant les paysages du Cap : murets de pierres sèches, haies bocagères basses, talus bretons, ... 	<p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une</p>
Les éléments de secteurs bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du CU :	Surfacique Linéaire Ponctuel	<p>Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».</p> <p>Il s'agit de préserver des éléments du patrimoine non protégés au titre des Monuments Historiques notamment.</p> <p>Un inventaire des éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère a été réalisé à l'échelle de la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer le tourisme lié au patrimoine tant naturel que bâti : Préserver les éléments de petit patrimoine religieux et rural : lavoirs, chapelles, croix et calvaires, anciennes fermes, fours à goémons, murets de pierres sèches, amers, ... ▪ Développer le tourisme lié au nautisme : Valoriser le patrimoine maritime. ▪ Préserver la richesse du patrimoine paysager, urbain et architectural de la commune : Mettre en valeur et entretenir le patrimoine bâti et maritime / engager un projet de préservation et de valorisation du patrimoine maritime de Plouhinec / préserver les éléments de petit patrimoine religieux et rural : lavoirs, chapelles, croix et calvaires, anciennes fermes, fours à goémons, murets de pierres sèches, amers, ... 	<p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une</p>

		<p>Ces éléments sont divers et variés : lavoirs, chapelles, croix et calvaires, anciennes fermes, fours à goémons, murets de pierres sèches, amers, ...</p> <p>Concernant les murets de pierres sèches, l'inventaire est loin d'être exhaustif. Seuls ont été répertoriés les murets identifiés lors des passages terrain sur les zones couvertes par des OAP sectorielles ainsi que ceux figurant sur l'inventaire du patrimoine de la région Bretagne (https://kartenn.region-bretagne.fr/patrimoine/#). Un inventaire complet sera mené ultérieurement et pourra être intégré au dossier de PLU lors de la mise en œuvre d'une procédure d'évolution de ce dernier.</p> <p>Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R.421-23 du CU).</p> <p>Des prescriptions différentes et adaptées ont ensuite été édictées pour chaque type d'élément à protéger.</p> <p>L'objectif poursuivi est la préservation des éléments identifiés, notamment lorsque des travaux sont effectués (travaux autorisés à condition de préserver l'aspect général de l'élément ciblé).</p>		<p>traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p> <p>Par ailleurs, des OAP sectorielles viennent compléter les dispositions réglementaires ainsi que les orientations figurant au sein des OAP thématiques. Elles ciblent des secteurs spécifiques (cf. Titre II - Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD).</p>
<p>Les zones humides (ZH)</p>	<p>Surfacique</p>	<p>Conformément à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, « les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.</p> <p>Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »</p> <p>L'ensemble des zones humides figurant au sein du dernier inventaire réalisé par le SAGE sont protégés.</p> <p>Les dispositions réglementaires édictées sont celles préconisées par le Conseil Départemental du Finistère et la CAMAB (Cellule d'Animation sur les Milieux Aquatiques et la Biodiversité), à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction de tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides. - Recul de 5 m de tout projet d'urbanisation. - Seuls sont autorisés : les aménagements légers, les travaux de restauration et de réhabilitation des ZH, les installations et ouvrages d'intérêt général. - Si dégradation d'une ZH : compensation : 200%. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre l'amélioration de l'image et de la qualité de vie à Plouhinec, par un traitement qualitatif et paysager : Préserver et requalifier les espaces de transition entre zone urbaine et zone rurale, en s'appuyant sur la trame verte qu'offre les vallons et les zones humides. ▪ Protéger les réservoirs de biodiversité de toute construction nouvelle : Les zones humides qui sont des refuges pour la biodiversité, ont une vocation épuratrice par leur action de filtrage et jouent le rôle de tampon pour diminuer la vitesse de propagation de l'eau vers l'aval. ▪ Développer la fonctionnalité écologique en travaillant sur les continuités écologiques : Protéger et gérer durablement les zones humides / protéger toutes les zones humides. ▪ Animer la Trame Verte et Bleue comme outil favorisant la qualité du cadre de vie : Valoriser le rôle multifonctionnel du bocage, des boisements, des zones humides ou encore des espaces agricoles et naturels dans la résilience du territoire face aux risques et aux effets du changement climatique : séquestration du carbone atmosphérique, lutte contre l'érosion des sols et le ruissellement des eaux pluviales, etc. ▪ Améliorer la qualité des eaux : Préserver et reconstituer le maillage bocager et les zones tampons que constituent les zones humides et les boisements. 	
<p>Les cours d'eau</p>	<p>Linéaire</p>	<p>Les cours d'eau qu'ils soient ouverts ou busés sont protégés ainsi que leurs abords sur une distance variant de 5 à 15 m selon la zone dans laquelle ils se situent.</p> <p>Ces dispositions réglementaires sont préconisées par le Conseil Départemental du Finistère et la CAMAB (Cellule d'Animation sur les Milieux Aquatiques et la Biodiversité).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les réservoirs de biodiversité de toute construction nouvelle : Les milieux aquatiques et les cours d'eau. ▪ Préserver la fonctionnalité des milieux aquatiques et notamment des cours d'eau : Protéger les cours d'eau et permettre la préservation et le développement des ripisylves en mettant en place une marge de recul autour de ces derniers / interdire le busage des cours d'eau par les nouvelles opérations d'aménagement et réfléchir à la restauration des anciens cours d'eau busés / prendre en compte la connectivité entre les milieux aquatiques et les milieux humides. 	
<p>Les emplacements réservés (ER)</p>	<p>Surfacique</p>	<p>Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme : « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :</p> <p>1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;</p> <p>2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;</p> <p>3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;</p> <p>4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;</p> <p>5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer l'offre en mobilité du territoire et son accessibilité interne comme externe : Assurer la cohérence entre le développement urbain et l'amélioration de l'offre de mobilités / améliorer la desserte du territoire depuis l'extérieur / poursuivre la création d'une offre en mobilités alternatives à la voiture. ▪ Maintenir / développer un accès aux équipements publics pour tous. ▪ Requalifier les espaces publics. ▪ Améliorer la qualité des eaux. ▪ Organiser une gestion intégrée du littoral. 	

		<p>destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul. »</p> <p>L'objet et le bénéficiaire de chaque ER figurent au sein d'une annexe au règlement écrit.</p>	
<p>Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du CU</p>	Surfacique	<p>Conformément à l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :[...] Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. [...] ».</p> <p>Un inventaire précis des bâtiments pouvant changer de destination a été réalisé à l'échelle de la commune. Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme et aux critères fixés par la CDPENAF (arrêtés lors de la séance du 11 juillet 2017), les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :</p> <p>1/ Caractéristiques du bâtiment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré ; - Arrêt de l'activité agricole depuis plus de 2 ans ; - Bâtiment n'ayant pas fait l'objet d'une mise aux normes environnementales avec versement de subventions publiques ; - Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux ; - Bâtiment permettant la création d'une habitation d'au moins 60 m² de surface de plancher, hors extension ; - Desserte du bâtiment compatible avec la circulation des engins agricoles. <p>2/ Environnement bâti et agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment situé dans un hameau (et non isolé) ; - Absence de bâtiment servant à la production agricole à moins de 200 m ; - Perte potentielle de surface agricole épanachable inférieure à 500 m² ; - Présence d'au moins 2 habitations principales de non-actifs agricoles au sein du hameau. <p>Aussi, le règlement du PLU autorise le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les fiches détaillées de chacun de ces bâtiments figurent en annexe du présent rapport de présentation, tome 2 (annexe 2).</p> <p>Les destinations et sous-destinations autorisées suite à une demande de changement de destination sont énoncées au sein de chaque zone ou secteur concerné.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial à condition de ne pas générer de nuisances pour les exploitations en activité.
<p>Les périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au titre de l'article L.151-6 du CU</p>	Surfacique	<p>Les secteurs couverts par des OAP sectorielles figurent sur le règlement graphique.</p> <p>Le règlement écrit stipule que les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.</p>	<p>Les dispositions figurant au sein des OAP permettent de traduire de multiples orientations du PADD. Cf. <i>Titre II – « Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD » du présent document.</i></p>
<p>Les entités archéologiques</p>	Surfacique	<p>La protection des sites et gisements archéologiques recensés sur le territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au code du patrimoine (articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-4, L.522-5, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14), au code de l'urbanisme (articles L.151-1 à L.154-16 et R. 522-1 à R. 524-36), au code de l'environnement (article L.122-1) et au code pénal (article 322-3-1 relatif aux peines en cas de destructions, dégradations et détériorations).</p> <p>Les entités archéologiques représentées par une trame graphique sur le plan de zonage sont issues d'un inventaire du Service Régional de l'Archéologie (SRA). Elles sont répertoriées en 2 types de protections distinctes sur le plan :</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver la richesse du patrimoine paysager, urbain et architectural de la commune.

		<ul style="list-style-type: none"> - Sites de « protection 1 » : sites connus dont la valeur est à préciser. Ils font l'objet d'un repérage sur le document graphique du PLU (sans zonage spécifique mais avec une trame permettant de les identifier, pour application de la loi sur l'archéologie préventive), - Sites de « protection 2 » : sites dont l'importance est reconnue. Ils sont délimités et classés en zone inconstructible avec une trame spécifique permettant de les identifier. Ils sont soumis également à application de la loi sur l'archéologie préventive. <p>Le règlement du PLU indique qu'au sein de ces zones, les projets d'aménagement devront faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.</p>	
Les périmètres de centralités délimités au titre de l'article L.151-16 du CU	Surfacique	<p>Conformément à l'article L151-16 du code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».</p> <p>L'objectif poursuivi est, conformément au SCoT Ouest Cornouaille, de structurer le développement commercial sur le territoire, de préserver et renforcer le commerce de proximité et d'éviter la fuite des commerces vers les périphéries, les zones d'activités économiques et les secteurs capteurs de flux.</p> <p>Ces « centralités » font l'objet de périmètres sur le règlement graphique. 2 périmètres ont été définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 au niveau du centre-bourg historique de Plouhinec ; - 1 au niveau de Poulgoazec. <p>Ils correspondent aux périmètres ORT (Opération de Revitalisation du territoire) délimités dans le cadre du programme Petite Ville de Demain. Ces périmètres concentrent les activités qui structurent et rayonnent sur le territoire. Ils présentent une densité de population certaine, des fonctions administratives et commerciales ainsi qu'un bâti patrimonial et des quartiers anciens. Ces périmètres de centralité peuvent paraître relativement « larges ». Des réflexions d'aménagement sont en cours dans le centre-bourg historique ainsi qu'à Poulgoazec, intégrant notamment la notion de « placettes » pour l'accueil des commerces. Néanmoins, les études n'étant, jusqu'alors, pas totalement abouties, il y a lieu de reprendre la délimitation des périmètres ORT et d'affiner les périmètres de centralité commerciale ultérieurement.</p> <p>Le règlement du PLU précise les dispositions liées à l'implantation des commerces qui répondent aux prérogatives du SCoT Ouest Cornouaille en la matière. De plus, au sein des périmètres de centralité, les rez-de-chaussée commerciaux existants font l'objet de préconisations spécifiques à l'instar des linéaires commerciaux (cf. ci-dessous).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dynamiser le territoire communal en rationalisant les implantations du commerce : organiser et favoriser une offre commerciale complémentaire à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité. ▪ Intégrer les 4 fonctions d'une centralité dans la stratégie de revitalisation des secteurs stratégiques.
Les linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L.151-16 du CU	Linéaire	<p>Sur le fondement du même article que celui relatif à la délimitation des périmètres de centralité, la commune de Plouhinec a délimité des linéaires commerciaux le long de la RD784. Néanmoins, ne souhaitant pas « figer » tous les rez-de-chaussée à vocation commerciale, le règlement écrit stipule qu'est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée à la sous-destination « artisanat et commerce de détails », sauf en cas d'inopportunité avérée. C'est donc au Maire de se prononcer, au coup par coup, sur l'opportunité ou non de maintenir le rez-de-chaussée à vocation commerciale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dynamiser le territoire communal en rationalisant les implantations du commerce : Interdire le changement de destination des locaux commerciaux dans les secteurs stratégiques. ▪ Intégrer les 4 fonctions d'une centralité dans la stratégie de revitalisation des secteurs stratégiques.
Les carrières	Surfacique	<p>Conformément à l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme, « dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. 2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. [...] »</p> <p>Le périmètre de carrière est défini conformément à l'arrêté préfectoral d'exploitation délivré.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver l'exploitation des ressources du sous-sol en permettant le maintien de l'activité agricole et de la carrière de Kervana.
Les risques	Surfacique	<p>Conformément à l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme, « dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. [...] »</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sécuriser le territoire face aux risques et aux nuisances : Intégrer les risques de submersions et d'érosion du littoral dans les choix d'aménagement / prendre en compte les risques de mouvements de terrains sur le front littoral / limiter les nuisances sonores et les émissions de gaz à effet de serre liées au réseau routier / intégrer les dispositions du Code de l'Environnement concernant les sites et sols potentiellement pollués.



		L'ensemble des risques présents sur le territoire font l'objet d'une représentation graphique dédiée. Le règlement du PLU indique qu'au sein de ces secteurs, les projets d'aménagement devront faire l'objet de prescriptions particulières préalablement à leur réalisation.		
Les espaces proches du rivage	Surfacique	<p>L'article L.121-13 du code de l'urbanisme s'applique au sein de ces espaces. L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.</p> <p>Les espaces proches du rivage figurant sur le règlement graphique ont été déterminés suite à l'analyse des critères suivants (critères non cumulatifs) :</p> <ul style="list-style-type: none">- La distance par rapport au rivage,- Les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (infrastructure routière, ...), relief et configuration des lieux,- L'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres. <p>Dans les espaces déjà urbanisés, est généralement qualifiée d'espace proche du rivage, la partie la plus proche du rivage. En revanche, lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même comptant quelques constructions diffuses, de plus vastes espaces sont considérés comme des espaces proches du rivage.</p> <p>Cf. Titre V. Articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral.</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Limiter les impacts de l'urbanisation dans les espaces littoraux en définissant le cadre du développement de l'urbanisation selon la Loi Littoral : Encadrer la constructibilité des Espaces Proches du Rivages.	
Les dispositions applicables aux infrastructures de transports terrestres concernées par des prescriptions d'isolement acoustique	Surfacique	<p>Pour plus de lisibilité, la largeur des secteurs affectés par le bruit et définis dans l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12/02/2004 sont reportées au règlement graphique. Les règles applicables sont mentionnées au sein du règlement écrit.</p> <p>Ces dispositions figurent également en annexe du PLU conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme : « 5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés. »</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Sécuriser le territoire face aux risques et aux nuisances : Limiter les nuisances sonores et les émissions de gaz à effet de serre liées au réseau routier.	

Dispositions réglementaires relatives au stationnement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives au stationnement :

- Diminuer l'impact du stationnement ;
- Innover dans la gestion du stationnement ;
- Inciter au changement des pratiques de déplacement.

Orientation(s) du PADD mise(s) en œuvre :

- Améliorer l'offre en mobilité du territoire et son accessibilité interne comme externe.
- Assurer la cohérence entre le développement urbain et l'amélioration de l'offre de mobilités.

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

En lien avec les constats du diagnostic, les pratiques des déplacements et la structuration du réseau de transport en commun sur le territoire, l'objectif principal poursuivi est de minimiser l'impact de la voiture particulière, notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (vélo, marche, ...) et d'optimiser les stationnements.

Le PLU met en place les dispositifs suivants :

- L'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions ;
- L'incitation à la mutualisation des stationnements dans les programmes d'aménagement d'ensemble ;
- Des obligations portant sur le stationnement des vélos, et ce conformément à l'arrêté ministériel en date du 30 juin 2022.

Les normes fixées sont le fruit d'un compromis entre :

- Les comportements existants (motorisation élevée, fort usage de la voiture particulière) ;
- Les tendances à l'œuvre (diminution de la part de la voiture particulière sur les courtes distances, augmentation de l'utilisation des transports en commun et des modes actifs) ;
- Les tendances qui pourraient se prolonger et s'amplifier (augmentation des prix des carburants, fin des énergies fossiles, innovation technologique à la faveur des déplacements électriques) ;
- Un contexte de commercialité des programmes qui ont besoin de stationnement pour se vendre, ou à l'inverse, dont le coût de construction serait pénalisé par une norme de stationnement trop exigeante.

Les règles ne sont pas édictées par secteur ou par zone mais en fonction des destinations et sous-destinations des constructions. C'est la destination ou sous-destination de la construction qui engendre des besoins en stationnement.

Les règles en matière de places de stationnement prennent en compte l'usage prépondérant de la voiture sur le territoire, en particulier pour les déplacements domicile-travail. Aussi, concernant le logement, la règle principale est la suivante : 2 places de stationnement par logement (hors dispositions particulières). Il s'agit de places de stationnement à réaliser hors espaces publics.

Lors de la réalisation de places de stationnement mutualisées (moins consommatrices d'espace), les places minimales requises sont diminuées.

Cette norme minimale n'empêche pas les constructeurs de créer un nombre supplémentaire de places.

Des dispositions particulières précisent également les normes de stationnement en cas d'évolution des constructions existantes (changement de destination, extension, ...) afin de permettre leur évolution en prenant en compte le nombre de places déjà présentes sur la parcelle.

Les autres destinations et sous-destinations répondent à une règle qualitative : « Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet. » En effet, imposer un nombre de places minimum de stationnement, pour les commerces par exemple, au regard de la surface de vente ou de la surface de plancher s'avère être, dans de nombreux cas, inadapté (les besoins ne seront pas les mêmes en fonction du type de commerce, de la présence ou non d'alternatives existantes à l'usage de la voiture, ...).

Concernant le stationnement des vélos, il y est fait référence à l'arrêt du 30 juin 2022.

Le règlement fixe par ailleurs des règles relatives au contenu et à l'aménagement des aires de stationnement.



Dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations :

- Des règles identiques pour tous les espaces ;
- Ces dispositions portent sur l'aménagement de l'espace public, mais doivent aussi trouver un relais sur l'espace privé dans le cadre des constructions nouvelles pour atteindre les objectifs de :
 - o Amélioration de la qualité et du cadre de vie ;
 - o Réintroduction/maintien de la nature en ville ;
 - o Création d'une trame verte propice à la biodiversité.

Orientation(s) du PADD mise(s) en œuvre :

- Requalifier les espaces publics : profiter de la restructuration du réseau viaire notamment pour végétaliser les espaces publics.
- Protéger les réservoirs de biodiversité : favoriser des transitions douces entre l'urbanisation et les réservoirs de biodiversité proches.
- Maintenir des espaces de perméabilité écologique entre urbain et nature : développer la « nature en ville ».
- Animer la Trame Verte et Bleue comme outil favorisant la qualité du cadre de vie.

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Le monde vivant se caractérise par une succession d'adaptations et d'extinctions d'espèces. Mais la biodiversité subit actuellement des pressions majeures dues essentiellement à l'intensité des activités humaines. La dégradation des habitats naturels, les espèces envahissantes et le changement climatique sont les causes majeures du déclin de la biodiversité.

Aussi, il semble évident de privilégier les essences locales et mellifères lors des plantations et d'interdire le recours aux espèces invasives (la prolifération des espèces invasives constitue, au niveau mondial, la seconde cause de perte de la diversité biologique).

La préservation et la valorisation des végétaux existants apparaît également comme une priorité. Tous les éléments végétaux (arbres, haies, ...) ne font pas l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou au titre des Espaces Boisés Classés. Néanmoins, il est demandé aux porteurs de projet de les préserver au maximum.

Par ailleurs, les constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (aires de stockage selon l'importance de l'immeuble à construire, bâtiment agricoles ou forestiers, ...) doivent faire l'objet d'une attention particulière afin d'atténuer l'impact des constructions dans le paysage. L'intégration architecturale et paysagère des projets repose sur une analyse du contexte environnant, sur le respect des sites préexistants.

Dispositions réglementaires relatives aux affouillements et exhaussements

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives aux affouillements et exhaussements :

- Des règles identiques pour tous les espaces ;
- Limiter les modifications des terrains aux nécessités.

Orientation(s) du PADD mise(s) en œuvre :

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

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Les affouillements et exhaussements doivent être justifiés par des nécessités liées aux futures constructions ou aménagements, dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel. Le but étant de limiter au maximum les modifications du sol naturel des terrains.



Dispositions réglementaires relatives aux voies et accès

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives aux voies et accès :

- Des règles identiques pour tous les espaces ;
- Assurer la sécurité des usagers.

Orientation(s) du PADD mise(s) en œuvre :

- Améliorer l'offre en mobilité du territoire et son accessibilité interne comme externe.
- Requalifier les espaces publics : prioriser la requalification des espaces publics autour des secteurs stratégiques et favoriser leur accessibilité, leur confort et la sécurité pour tous : séniors, personnes à mobilité réduite, enfants,

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Les règles relatives aux voies et accès sont identiques pour tous. En effet, ils doivent être réalisés de manière cohérente au regard de l'importance et la destination des constructions ou aménagements envisagés, du contexte environnant et permettant d'assurer la sécurité.

Dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives au raccordement aux réseaux :

- Des règles applicables au regard de l'existence et la capacité des réseaux (actuelle / à venir).

Orientation(s) du PADD mise(s) en œuvre :

- Maintenir / développer un accès aux équipements publics pour tous.

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

- Conditions de desserte et de raccordement par le réseau public d'eau et d'électricité :

Les règles indiquent que le raccordement aux réseaux est obligatoire. Par ailleurs, les réseaux d'électricité doivent désormais être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

- Conditions de desserte et de raccordement par le réseau public d'assainissement des eaux usées :

Les règles indiquent l'obligation de raccordement des nouvelles constructions aux réseaux publics, lorsqu'ils existent, et en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement public, l'obligation de disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif. Afin de préserver la qualité du milieu naturel, il impose en tant que de besoin, la mise en place d'un dispositif de traitement adapté aux effluents produits par les activités non domestiques.

Se référer au schéma directeur d'assainissement présent en annexe du présent PLU.

- Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales visent à ce que cette gestion s'effectue autant que possible à la parcelle, afin de n'aggraver ni les phénomènes de ruissellement ni les débordements du réseau de collecte. Afin de préserver la qualité du milieu naturel il impose, en tant que de besoin, la mise en place d'un dispositif de traitement adapté des eaux pluviales avant rejet.

- Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Afin d'anticiper le déploiement des réseaux de transmission d'informations numériques et téléphoniques, les opérations d'aménagement d'ensemble intègrent la pose de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux.



Dispositions réglementaires relatives au domaine routier

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires relatives au domaine routier :

- Intégrer les dispositions issues du règlement de la voirie départementale.

Orientation(s) du PADD mise(s) en œuvre :

- Améliorer l'offre en mobilité du territoire et son accessibilité interne comme externe.

Justification de la réglementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Le règlement du PLU intègre les dispositions relatives aux reculs de constructibilité par rapport aux voies départementales conformément au règlement de la voirie départementale. En effet, afin de garantir les fonctions premières du réseau routier départemental et répondre aux enjeux environnementaux et de sécurité, le Conseil départemental dispose d'un règlement de la voirie départementale. Il comporte des prescriptions de recul de constructibilité pour les routes (autres que celles régies par la Loi Barnier) en fonction de leur appartenance au réseau routier principal ou secondaire.

Titre III - Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

2- Les dispositions applicables aux zones urbaines

Conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Objectifs communs aux dispositions réglementaires des zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles :

- Densification ;
- Mixité fonctionnelle (hormis pour la zone Uhc) ;
- Mixité sociale.

Nom de la zone	Caractéristiques principales de la zone	Méthodologie de délimitation / justifications de la réglementation	Orientations du PADD mises en œuvre	Complémentarité avec les OAP thématiques / sectorielles
<p>Uha – zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains denses de centralité</p>	<p>La zone Uha, dont la vocation dominante est l'habitat, délimite les espaces bâtis anciens et denses de centralité. Elle est également destinée à accueillir des commerces, services et activités (compatibles avec le voisinage d'habitations) qui contribuent à l'attractivité et à la dynamique des centralités.</p>	<p><u>2 zones Uha ont été définies :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le centre-bourg historique de Plouhinec ; - Le secteur de Poulgoazec. <p>La délimitation de ces zones s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise : habitat dense, ordre continu, alignements fréquents par rapport à la voirie, hauteur plus importante que les extensions urbaines récentes.</p> <p>Ces zones intègrent les périmètres ORT (Opération de Revitalisation du territoire) délimités dans le cadre du programme Petite Ville de Demain. Ces périmètres concentrent les activités qui structurent et rayonnent sur le territoire.</p> <p>Ces espaces incluent les terrains déjà bâtis et les dents creuses ainsi que des espaces situés en arrière de parcelle afin de permettre la densification du tissu urbain.</p> <p>A l'instar de la méthodologie appliquée pour la délimitation des enveloppes urbaines (méthodologie développée au sein du rapport de présentation – tome 1 du présent PLU), il a été tenu compte de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU). Au regard des nombreuses jurisprudences en la matière, les critères (cumulatifs) sont notamment les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p><u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone Uha :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le cas échéant, préserver / poursuivre les fronts urbains le long des rues historiques ; - Favoriser la densification des espaces urbains. <p><u>Justification de la réglementation applicable à la zone Uha :</u></p> <p>La zone Uha couvre les secteurs dans lesquels une mixité des fonctions urbaines existe et est recherchée. Ainsi les articles 1 et 2 visent à autoriser ou à autoriser sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation principale d'habitat et qui ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques. Cette réglementation vise à répondre à l'objectif du PADD consistant à faire converger l'ensemble des politiques (habitat, économie, urbanisme, mobilité, services, etc.) pour assurer le dynamisme des centralités. L'enjeu de mixité fonctionnelle permet d'accompagner la densification du tissu urbain. Cela suppose de rapprocher les différentes fonctions urbaines dans un objectif de courtes distances, et in fine de réduire les déplacements motorisés et par conséquent les émissions de gaz à effet de serre. Cet enjeu a également une conséquence sur le dynamisme commercial en assurant une meilleure visibilité et lisibilité de l'offre. Ainsi, les zones Uha sont couvertes en partie par un périmètre de centralité commerciale. Ces règles en matière d'occupation du sol au sein de la zone Uha traduisent les objectifs du PADD de Plouhinec.</p> <p>Dans la zone Uha, Plouhinec privilégie les formes urbaines denses en fixant une hauteur maximale à 14 m au point le plus haut (RdC + 2 niveaux + combles/attique).</p> <p>L'implantation des constructions reste relativement libre. Néanmoins, l'obligation éventuelle d'édifier les constructions à l'alignement ou sur la ligne des constructions existantes vise à préserver les caractéristiques urbaines</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer Plouhinec comme Petite Ville de Demain : régénérer l'attractivité de Plouhinec / poursuivre la valorisation de l'attractivité résidentielle de Plouhinec. ▪ Organiser un développement urbain optimisé pour des formes urbaines plus sobres en ressources : conforter les espaces urbanisés, à savoir : l'agglomération : partant du centre-bourg historique de Plouhinec et allant jusqu'au port de Poulgoazec, en intégrant les secteurs de Ty-Frapp, de Kersiny, de Saint-Dreyer, de Saint-Julien et de Lezarouan ainsi que la partie située à l'Ouest de ce dernier [...]. ▪ Poursuivre la politique foncière communale : optimiser les capacités foncières et intégrer des objectifs de densification / favoriser le renouvellement urbain que ce soit pour la production de logements ou le développement économique en incluant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La reconquête d'espaces libres au sein du tissu urbain ; ▪ La reconstruction sur l'existant et le recyclage des ressources bâties et foncières. ▪ Organiser l'aménagement du territoire : conforter les espaces urbanisés / intégrer les 4 fonctions d'une centralité dans la stratégie de revitalisation des secteurs stratégiques. ▪ Préserver la richesse du patrimoine paysager, urbain et architectural de la commune : intégrer des constructions respectueuses du cadre paysager et patrimonial. ▪ Engager la requalification des formes urbaines et architecturales en s'autorisant des expérimentations. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone Uha, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés. - OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB). <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p>

		<p>de la zone (habitat compact, ordre continu, alignement par rapport à la voie publique) et à maintenir et renforcer le front bâti urbain le long des voies. Par ailleurs, la possibilité d'implanter les constructions principales et les annexes à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives permet d'assurer une adéquation du règlement avec la disposition du code civil qui impose un retrait minimum de 1,90 mètre. Afin d'optimiser l'utilisation du foncier, les terrains dits « profonds » et « non étroits » (cf. définitions précises au sein du règlement écrit du présent PLU) font l'objet de dispositions réglementaires supplémentaires (identification de la bande de constructibilité principale / secondaire). Selon la même logique, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée. Par ailleurs, les annexes répondent aux mêmes règles d'implantation que les constructions principales. Seules les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 4 mètres au point le plus haut peuvent s'implanter librement car, au regard de leur gabarit, elles n'impactent que faiblement le paysage urbain.</p> <p>Le choix a été fait de ne pas fixer d'emprise au sol des constructions (article 4.1) pour faciliter le renouvellement urbain, ainsi qu'à l'avenir, des opérations de densification. Fixer une emprise au sol maximale viendrait à l'encontre de l'objectif de densification. Néanmoins, afin de préserver des espaces verts au sein de la zone urbaine ainsi que pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, le règlement impose qu'au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, soit traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales (article 6.2). En tant que secteur à enjeux, la définition d'un pourcentage d'imperméabilisation au sein de la zone Uha s'avère pertinent.</p> <p>Enfin, concernant l'article 5, relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, l'objectif poursuivi par la collectivité et de respecter l'identité architecturale, patrimoniale et paysagère du territoire Plouhinecois, tout en répondant aux modes de vie contemporains et en participant à l'amélioration des performances énergétiques. L'importance est donnée à l'harmonie des constructions au sein d'un espace identifié, notamment compte tenu de leur impact visuel sur l'espace public. L'écriture des règles a été alimentée par des études menées parallèlement par la collectivité, dont la « charte chromatique du centre-ville de Plouhinec » annexée au règlement écrit. Par ailleurs, une partie de la zone Uha du centre-bourg historique de Plouhinec est couverte par un périmètre de protection lié aux Monuments Historiques, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) y est donc requis (article R.423-54 du code de l'urbanisme).</p>		<p>De plus, une OAP sectorielle couvre une infime partie de la zone Uha permettant l'accessibilité du secteur 'Centre-bourg' (OAP 3).</p>
<p>Uhb1 – zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains résidentiels périphériques</p> <p>Uhb2 – zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains résidentiels périphériques, présentant des hauteurs moins élevées</p>	<p>La zone UHb, dont la vocation dominante est l'habitat, délimite les espaces bâtis correspondant majoritairement à l'habitat individuel (essentiellement pavillonnaire, en bande ou mitoyen). Les commerces, services et activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont également autorisés au sein de cette zone. Les espaces privés (cours, jardins) y ont un rôle majeur dans la composition du paysage urbain.</p> <p>Afin de respecter la morphologie urbaine et l'insertion paysagère des différents quartiers, 2 secteurs composent la zone Uhb : le secteur Uhb1 et le secteur Uhb2 (présentant des hauteurs de constructions moins élevées).</p>	<p>La délimitation des zones Uhb s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise : habitat majoritairement pavillonnaire aux volumétries homogènes et en retrait par rapport à l'espace public. La densité y est plus hétérogène selon les espaces et la hauteur diffère que l'on soit en zone Uhb1 ou en zone Uhb2.</p> <p>Elles incluent les terrains déjà bâtis et les dents creuses ainsi que des espaces situés en arrière de parcelle afin de permettre la densification du tissu urbain.</p> <p>A l'instar de la méthodologie appliquée pour la délimitation des enveloppes urbaines (méthodologie développée au sein du rapport de présentation – tome 1 du présent PLU), il a été tenu compte de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU). Au regard des nombreuses jurisprudences en la matière, les critères (cumulatifs) sont notamment les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>La zone Uhb couvre les tissus urbains périphériques correspondant à l'agglomération au sens de la Loi Littoral (exceptées les zones Uha pré-identifiées). Aussi, l'agglomération 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 Lézarouan ainsi que la partie située à l'Ouest de ce dernier.</p> <p><u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone Uhb :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le cas échéant, préserver / poursuivre les alignements existants ; - Favoriser une réglementation souple permettant de répondre à l'ensemble des besoins et attentes tout en privilégiant une intégration paysagère et urbaine qualitative. <p><u>Justification de la réglementation applicable à la zone Uhb :</u></p> <p>La volonté est d'encourager davantage de diversité urbaine au sein des zones Uhb avec le développement de l'habitat sous diverses formes mais également le maintien et l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux, services qui contribuent à la qualité du cadre de vie et à l'animation des quartiers. Ainsi, les articles 1 et 2 autorisent ou autorisent sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation principale d'habitat et qui ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques. Les zones Uhb n'étant pas intégrées au sein des périmètres de centralité commerciale, conformément aux dispositions du SCoT Ouest Cornouaille, l'implantation de nouveaux commerces ne pourra s'y effectuer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer Plouhinec comme Petite Ville de Demain : régénérer l'attractivité de Plouhinec / poursuivre la valorisation de l'attractivité résidentielle de Plouhinec. ▪ Organiser un développement urbain optimisé pour des formes urbaines plus sobres en ressources : conforter les espaces urbanisés, à savoir : l'agglomération : partant du centre-bourg historique de Plouhinec et allant jusqu'au port de Poulgoazec, en intégrant les secteurs de Ty-Frapp, de Kersiny, de Saint-Dreyer, de Saint-Julien et de Lézarouan ainsi que la partie située à l'Ouest de ce dernier [...]. ▪ Poursuivre la politique foncière communale : optimiser les capacités foncières et intégrer des objectifs de densification / favoriser le renouvellement urbain que ce soit pour la production de logements ou le développement économique en incluant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La reconquête d'espaces libres au sein du tissu urbain ; ▪ La reconstruction sur l'existant et le recyclage des ressources bâties et foncières. ▪ Organiser l'aménagement du territoire : conforter les espaces urbanisés / intégrer les 4 fonctions d'une centralité dans la stratégie de revitalisation des secteurs stratégiques. ▪ Préserver la richesse du patrimoine paysager, urbain et architectural de la commune : intégrer des constructions respectueuses du cadre paysager et patrimonial. ▪ Engager la requalification des formes urbaines et architecturales en s'autorisant des expérimentations. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone Uhb, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés. - OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB). <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes</p>

		<p>Afin respecter la morphologie urbaine existante et l'insertion paysagère des futures constructions / aménagements, il a été fait le choix de distinguer 2 secteurs au sein de la zone Uhb, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur Uhb1 : correspondant aux espaces urbanisés situés entre le centre-bourg historique de Plouhinec et le secteur de Poulgoazec, le long de la RD784, secteur au sein duquel la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au point le plus haut ; - Le secteur Uhb2 : correspondant aux espaces urbanisés en continuité de la zone Uha du secteur de Poulgoazec, comprenant Saint-Dreyer et Lézarouan, secteur au sein duquel la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au point le plus haut. <p>Par ailleurs, à l'instar de la zone Uha, le choix a été fait de ne pas fixer d'emprise au sol maximale ou minimale des constructions (article 4.1) car une telle disposition irait à l'encontre de l'objectif de densification.</p> <p>L'implantation des constructions reste relativement libre, l'objectif étant de permettre une densification de ces espaces urbanisés. La possibilité d'implanter les constructions principales et les annexes à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives permet d'assurer une adéquation du règlement avec la disposition du code civil qui impose un retrait minimum de 1,90 mètre. Suivant la même logique qu'en zone Uha, afin d'optimiser l'utilisation du foncier, les terrains dits « profonds » et « non étroits » (cf. définitions précises au sein du règlement écrit du présent PLU) font l'objet de dispositions réglementaires supplémentaires (identification de la bande de constructibilité principale / secondaire). De plus, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée. Par ailleurs, les annexes répondent aux mêmes règles d'implantation que les constructions principales. Seules les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 4 mètres au point le plus haut peuvent s'implanter librement car, au regard de leur gabarit, elles n'impactent que faiblement le paysage urbain.</p> <p>Selon la même logique poursuivie dans la zone Uha, le règlement impose qu'au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, soit traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.</p> <p>Enfin, concernant l'article 5, relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, l'objectif poursuivi par la collectivité et de respecter l'identité architecturale, patrimoniale et paysagère du territoire Plouhinecois, tout en répondant aux modes de vie contemporains et en participant à l'amélioration des performances énergétiques. L'importance est donnée à l'harmonie des constructions au sein d'un espace identifié, notamment compte tenu de leur impact visuel sur l'espace public. L'écriture des règles a été alimentée par des études menées parallèlement par la collectivité, dont la « charte chromatique du centre-ville de Plouhinec » annexée au règlement écrit.</p>		<p>d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p> <p>Aucune OAP sectorielle ne couvre la zone Uhb.</p>
<p>Uhc – zone urbaine densifiable à vocation d'habitat</p>	<p>La zone Uhc correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) préalablement identifiés au sein du SCoT Ouest Cornouaille. En vertu du code de l'urbanisme, seules peuvent être autorisées les constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics.</p>	<p>A l'instar de la méthodologie appliquée pour la délimitation des enveloppes urbaines (méthodologie développée au sein du rapport de présentation – tome 1 du présent PLU), il a été tenu compte de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU). Au regard des nombreuses jurisprudences en la matière, les critères (cumulatifs) sont notamment les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>La zone Uhc couvre les 3 SDU* du territoire Plouhinecois, à savoir : Saint-Jean, Menez-Kerzugar et Poulhervé.</p> <p><i>* Le SCoT Ouest Cornouaille actuellement en vigueur (en cours de révision) identifie 4 SDU. S'ajoute à la liste ci-dessus, le secteur de Perros. Néanmoins, au regard des enjeux relevés sur ce quatrième secteur, liés au contexte agricole (présence d'une exploitation agricole sur le site) et à la présence de zones humides à proximité, la commune a choisi de ne pas identifier Perros comme SDU. De plus, ce secteur ne comporte pas de potentiel densifiable.</i></p> <p>Pour chacun de ces 3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La délimitation à la parcelle répond à la méthodologie fixée par le SCoT (cf. rapport de présentation – tome 1) ; - Le potentiel foncier disponible est inférieur à l'existant (cf. rapport de présentation – tome 1 et les justifications des choix pour les OAP sectorielles au sein du titre II du présent document). <p><u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone Uhc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter la morphologie urbaine existante ; - Répondre aux dispositions réglementaires en n'autorisant que les constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics. <p><u>Justification de la réglementation applicable à la zone Uhc :</u></p> <p>Les dispositions applicables à la zone Uhc reprennent celles de la zone Uhb1 si ce n'est que les destinations / sous-destinations autorisées en zone Uhc répondent scrupuleusement aux exigences du code de l'urbanisme, à savoir :</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer Plouhinec comme Petite Ville de Demain : régénérer l'attractivité de Plouhinec / poursuivre la valorisation de l'attractivité résidentielle de Plouhinec. ▪ Organiser un développement urbain optimisé pour des formes urbaines plus sobres en ressources : conforter les espaces urbanisés, à savoir : [...] les secteurs déjà urbanisés : Saint-Jean, Menez Kerzugar et Poulhervé. ▪ Poursuivre la politique foncière communale : optimiser les capacités foncières et intégrer des objectifs de densification / favoriser le renouvellement urbain que ce soit pour la production de logements ou le développement économique en incluant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La reconquête d'espaces libres au sein du tissu urbain ; ▪ La reconstruction sur l'existant et le recyclage des ressources bâties et foncières. ▪ Préserver la richesse du patrimoine paysager, urbain et architectural de la commune : intégrer des constructions respectueuses du cadre paysager et patrimonial. ▪ Engager la requalification des formes urbaines et architecturales en s'autorisant des expérimentations. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone Uhc, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés. - OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB). <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes</p>

		<p>seules sont autorisées les sous-destinations suivantes : « logement », « hébergement », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».</p> <p>Enfin, concernant l'article 5, relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, l'objectif poursuivi par la collectivité est de respecter l'identité architecturale, patrimoniale et paysagère du territoire Plouhinecois, tout en répondant aux modes de vie contemporains et en participant à l'amélioration des performances énergétiques. L'importance est donnée à l'harmonie des constructions au sein d'un espace identifié, notamment compte tenu de leur impact visuel sur l'espace public. L'écriture des règles a été alimentée par des études menées parallèlement par la collectivité, dont la « charte chromatique du centre-ville de Plouhinec » annexée au règlement écrit. Ce volet est davantage développé que dans les zones Uha et Uhb au regard de l'identité architecturale dont revêt chaque SDU.</p>		<p>orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p> <p>De plus, conformément au SCoT Ouest Cornouaille, pour assurer une urbanisation en cohérence avec l'environnement et la conception urbaine de manière à ne pas aggraver la diffusion, le mitage et ou le développement linéaire qui pourrait avoir un impact négatif sur le fonctionnement urbain, agricole, les paysages ou les espaces à sensibilité écologique, le PLU intègre 3 OAP couvrant les SDU : OAP 9, 10 et 11.</p>
--	--	---	--	--

Objectifs communs aux dispositions réglementaires des zones urbaines à vocation d'activités économiques :

- Limiter la concurrence entre les sites et avec la centralité ;
- Contribuer au développement équilibré de chaque espace économique ;
- Améliorer la lisibilité de l'offre d'accueil et l'attractivité du territoire ;
- Spécialiser les espaces économiques par vocation (artisanale, commerciale, ...), notamment Ty Frapp ;
- Initier un processus de requalification de la zone d'activités économiques de Lesvenez.

Nom de la zone	Caractéristiques principales de la zone	Méthodologie de délimitation / justifications de la réglementation	Orientations du PADD mises en œuvre	Complémentarité avec les OAP thématiques / sectorielles
<p>Ui – zone urbaine à vocation d'activités économiques</p>	<p>La zone Ui, dont la vocation dominante est l'activité économique, est destiné à l'accueil et au développement d'activités économiques mixtes. L'implantation de ce type d'activités au sein d'un espace dédié, hors des zones à vocation d'habitat, permet ainsi de limiter les nuisances vis-à-vis des zones habitées.</p>	<p>La zone Ui couvre uniquement la zone d'activités économiques de Lesvenez, qualifiée de village 'économique' au sens de la Loi Littoral. Elle a été créée en 1979. Cette zone, à dominante artisanale, est la plus grande du Cap Sizun. Elle est de compétence communautaire. La Communauté de Communes 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 ». Eu égard son implantation et son aménagement (peu qualitatif), il y a lieu de circonscrire le développement de ce secteur à l'existant et de concentrer les efforts dans la requalification, la densification et le réaménagement qualitatif du site.</p> <p><u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone Ui :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes afin de permettre le développement des entreprises existantes et accueillir, par densification, de nouvelles entreprises (potentiel densifiable très faible) ; - Edicter des règles relativement souples afin de ne pas constituer un frein au développement de la zone, tout en privilégiant la densification et l'amélioration de la qualité urbaine du secteur. <p><u>Justification de la réglementation applicable à la zone Ui :</u></p> <p>La zone Ui délimite les espaces à vocation d'activités économiques mixtes. En effet, si le principe de mixité des fonctions urbaines prévaut dans le projet d'aménagement de Plouhinec, il n'en demeure pas moins que certaines activités cohabitent plus difficilement avec les autres. La zone Ui est destinée à accueillir préférentiellement les activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, en raison de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier, d'infrastructures (transports, équipements, réseaux, ...) et des nuisances qu'elles peuvent générer, qui sont incompatibles avec la proximité immédiate des zones d'habitation. Ainsi, les articles 1 et 2 autorisent l'industrie, l'entrepôt et les bureaux mais également le commerce de gros qui n'a pas vocation à s'implanter au sein des zones d'habitation. En effet, les commerces de gros engendrent des flux de déplacement conséquents et ont un besoin en foncier important, que l'on trouve rarement au sein des zones Uh.</p> <p>L'artisanat et le commerce de détail ont vocation à s'implanter au sein des centralités et non en périphérie afin de conforter leur dynamisme. Aussi, seules les extensions des constructions existantes (de ce type) sont autorisées (dans la limite de 10% de la surface de vente existante à la date d'approbation du présent PLU).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer Plouhinec comme Petite Ville de Demain : régénérer l'attractivité de Plouhinec / poursuivre la valorisation de l'attractivité résidentielle de Plouhinec. ▪ Organiser un développement urbain optimisé pour des formes urbaines plus sobres en ressources : conforter les espaces urbanisés, à savoir : [...] le village économique : Lesvenez [...]. ▪ Poursuivre la politique foncière communale : optimiser les capacités foncières et intégrer des objectifs de densification / favoriser le renouvellement urbain que ce soit pour la production de logements ou le développement économique en incluant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La reconquête d'espaces libres au sein du tissu urbain ; ▪ La reconstruction sur l'existant et le recyclage des ressources bâties et foncières. ▪ Poursuivre le développement économique à partir des ressources du territoire pour attirer des actifs et des entreprises : densifier la ZAE de Lesvenez pour maintenir les entreprises en place / Accompagner la requalification de la zone en optimisant son organisation spatiale et en intégrant les constructions au cadre paysager. ▪ Dynamiser le territoire communal en rationalisant les implantations du commerce. ▪ Engager la requalification des formes urbaines et architecturales en s'autorisant des expérimentations. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone Ui, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés. - OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de

		<p>Par ailleurs, le secteur Ui peut accueillir certains équipements publics et d'intérêt collectif s'ils sont compatibles avec la vocation économique de la zone, s'ils participent à son bon fonctionnement.</p> <p>Enfin, les logements de fonction sont autorisés mais encadrés : ils doivent être nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone et être intégrés entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.</p> <p>Ces autorisations de destinations et sous-destinations s'appliquent aux constructions principales. En effet, les locaux accessoires ont la même destination et sous-destination que la construction principale. Un local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce, ...). Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Aussi, un espace de vente au sein d'une industrie, s'il s'agit du local accessoire, sera autorisé en zone Ui par exemple car il est qualifié juridiquement d'industrie.</p> <p>Au-delà, la zone Ui ne présente pas d'enjeu spécifique en termes de volumétrie et d'implantation des constructions (article 4). Seule une attention particulière doit être portée lorsque la zone à vocation économique jouxte une zone à vocation d'habitation et activités compatibles. Aussi, afin d'anticiper des conflits liés à la promiscuité, à l'ensoleillement, aux nuisances, il est demandé au porteur de projet d'observer un recul proportionnel à la hauteur de son bâtiment vis-à-vis des limites séparatives dès lors que ces dernières jouxtent celles d'une zone à vocation d'habitat et activités compatibles (article 4.3.2).</p> <p>Comme pour les zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles, il a été fait le choix de ne pas fixer d'emprise au sol des constructions (article 4.1) afin de faciliter la requalification de la zone économique, à travers notamment des opérations de renouvellement urbain ou de densification.</p> <p>Enfin, pour faciliter la gestion des eaux pluviales et de maintenir une place pour la nature au sein des zones urbaines, au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès, stationnement et aires de stockage, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales, avec une exigence de végétalisation d'au moins 50% de cette surface (article 6.2).</p> <p>La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions fait l'objet de dispositions particulières et adaptés aux exigences liées aux activités économiques.</p> <p>Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, le stationnement ainsi que les équipements et réseaux renvoient aux dispositions communes applicables à toutes les zones.</p>		<p>principe de la Trame Verte et Bleue (TVB).</p> <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p> <p>De plus, une OAP sectorielle couvre la zone Ui de Lesvenez. En effet, eu égard son implantation et son aménagement (peu qualitatif), il y a lieu de circonscrire le développement de ce secteur à l'existant et de concentrer les efforts dans la requalification, la densification et le réaménagement qualitatif du site. L'OAP sectorielle permet de définir les premières orientations en ce sens. S'en suivra une étude plus approfondie et détaillée qui sera réalisée par la Communauté de Communes.</p>
<p>Uic – zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales</p>	<p>La zone Uic correspond à l'espace de développement d'activités économiques et commerciales.</p>	<p>Un seul secteur a été délimité en zone Uic, il s'agit de la zone d'activités économiques de Ty-Frapp élargie aux entreprises situées au Sud de la RD784. Cette zone d'activités économiques, à dominante commerciale, fait partie intégrante de l'agglomération de la commune (au sens de la Loi Littoral). Cet espace vient compléter l'offre de commerciale située dans le centre-bourg historique de Plouhinec.</p> <p><u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone Uic :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter la zone à vocation d'activités économiques à dominante commerciale ; - Limiter ces espaces au secteur de Ty-Frapp et environnements immédiats. <p><u>Justification de la réglementation applicable à la zone Uic :</u></p> <p>Le secteur Uic délimite les espaces ayant vocation à accueillir les activités commerciales qui ne peuvent pas toujours trouver leur place dans le centre-bourg historique de Plouhinec ou dans le secteur de Poulgoazec du fait notamment de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances pour les habitants-riverains. L'objectif est de conforter au sein de l'agglomération un équipement commercial qui contribue à l'identité du territoire et qui participe pleinement aux fonctions de son animation.</p> <p>Outre les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les bureaux, l'artisanat et le commerce de détails ainsi que le cinéma sont autorisés à condition de respecter les règles instituées par les périmètres de centralité, conformément au SCoT Ouest Cornouaille.</p> <p>Aussi, la partie Est de la zone Uic est comprise au sein du périmètre de centralité du centre-historique de Plouhinec, sa continuité vers l'Ouest fait l'objet d'un second périmètre de centralité. Les conditions d'implantation de commerces diffèrent légèrement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au sein du périmètre de centralité du centre-historique, les sous-destinations « artisanat et commerce de détails » et « cinéma » sont autorisées sans condition de surface de vente minimale ou maximale. ▪ Par ailleurs, au sein du périmètre de centralité nommé « Ty-Frapp », le cinéma est autorisé sans condition de surface de vente / de plancher minimale ou maximale, cependant la sous-destination « artisanat et commerce de détails » est quant à elle autorisée à condition que la surface de vente soit égale ou supérieure à 200 m². <p>Ces dispositions différentes permettent de flécher l'accueil des « tous petits » commerces de proximité au sein / au plus près du centre-bourg historique et de permettre l'accueil de commerces, toujours de proximité, mais dont la surface de vente est supérieure ou égale à 200 m² de manière légèrement plus éloignée du centre-bourg historique, au sein donc de la zone de Ty-Frapp (qui fait néanmoins partie intégrante de la centralité de Plouhinec).</p> <p>En effet, le centre-bourg historique ne dispose pas de local permettant de répondre à la demande d'implantation de commerces dont la surface de vente viendrait excéder 200 m².</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer Plouhinec comme Petite Ville de Demain : régénérer l'attractivité de Plouhinec / poursuivre la valorisation de l'attractivité résidentielle de Plouhinec. ▪ Organiser un développement urbain optimisé pour des formes urbaines plus sobres en ressources : conforter les espaces urbanisés, à savoir : l'agglomération : partant du centre-bourg historique de Plouhinec et allant jusqu'au port de Poulgoazec, en intégrant les secteurs de Ty-Frapp, de Kersiny, de Saint-Dreyer, de Saint-Julien et de Lezarouan ainsi que la partie située à l'Ouest de ce dernier [...]. ▪ Poursuivre la politique foncière communale : optimiser les capacités foncières et intégrer des objectifs de densification / favoriser le renouvellement urbain que ce soit pour la production de logements ou le développement économique en incluant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La reconquête d'espaces libres au sein du tissu urbain ; ▪ La reconstruction sur l'existant et le recyclage des ressources bâties et foncières. ▪ Poursuivre le développement économique à partir des ressources du territoire pour attirer des actifs et des entreprises : diversifier et développer la ZAE de Ty Frapp. ▪ Dynamiser le territoire communal en rationalisant les implantations du commerce. ▪ Engager la requalification des formes urbaines et architecturales en s'autorisant des expérimentations. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone Uic, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés. - OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB). <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes</p>

		De plus, au sein de ces périmètres de centralité, les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux sont encadrés. Au-delà, les sections 2 et 3, du règlement écrit (les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ainsi que les équipements et les réseaux) répondent aux mêmes dispositions que celles édictées pour la zone Ui.		thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations. Aucune OAP sectorielle ne couvre la zone Uic.
--	--	--	--	---

Objectifs communs aux dispositions réglementaires des zones urbaines à vocation d'équipements, d'équipements portuaires ou ciblées par une opération de renouvellement urbain :

- Conforter les équipements du territoire permettant de répondre à l'ensemble des besoins ;
- Edicter des règles plus souples permettant d'intégrer les éventuelles contraintes techniques liées aux équipements envisagés dans les zones.

Nom de la zone	Caractéristiques principales de la zone	Méthodologie de délimitation / justifications de la réglementation	Orientations du PADD mises en œuvre	Complémentarité avec les OAP thématiques / sectorielles
Ue – zone urbaine à vocation de services et équipements d'intérêt collectif (éducatifs, de santé, sportifs, cimetières, ...)	La zone Ue concerne les zones urbanisées à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif, qu'ils soient éducatifs, hospitaliers, de santé, sportifs, relatifs au traitement des eaux usées, aux déchetteries aux cimetières, ...	<p>4 zones Ue ont été délimités sur le règlement graphique, il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> De la zone accueillant les équipements sportifs et culturels, située au Nord du centre-bourg historique de Plouhinec ; Du cimetière situé au sein du centre-bourg historique de Plouhinec ; Du cimetière situé au sein du secteur de Poulgoazec ; Du stade Alain Kervevan appartenant à la ville d'Audierne. <p>La délimitation de ces espaces correspond aux secteurs nécessitant un zonage spécifique afin de conforter/développer des services et équipements d'intérêt collectif. La maîtrise foncière est communale (hormis le stade de Kervevan qui appartient à la commune d'Audierne).</p> <p><u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone Ue :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Edicter des règles adaptées permettant d'accueillir les installations ou équipements nécessaires aux besoins propres à la vocation de la zone. <p><u>Justification de la réglementation applicable à la zone Ue :</u></p> <p>Afin de répondre à la vocation spécifique de la zone, les articles 1 et 2 autorisent ou autorisent sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation principale de la zone et qui sont nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux équipements existants. En conséquence est autorisé la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » ainsi que les sous-destination « entrepôt », « bureau », « centre de congrès et d'exposition » aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances. Être compatible avec les milieux environnants. Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux équipements existants. <p>Également, les logements de fonction peuvent être autorisés.</p> <p>Plouhinec a fait le choix de ne pas fixer d'emprise au sol afin de ne pas faire obstacle à d'éventuels projets d'aménagement. De la même manière, il n'a pas été jugé nécessaire de fixer une norme chiffrée pour la hauteur des constructions au sein des zones Ue. Seule une règle qualitative a été définie afin de garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et installations au sein de l'environnement paysager ou urbain, ainsi qu'avec les constructions riveraines et voisines. Dans le même sens, l'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne sont pas réglementées au sein de la zone Ue. Néanmoins le règlement écrit impose un recul minimum si la limite séparative jouxte une zone à vocation d'habitat afin de ne pas engendrer de nuisances quant aux quartiers d'habitat avoisinants.</p> <p>L'article 5 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) est réglementé afin d'assurer une intégration qualitative des aménagements à venir.</p> <p>Enfin, pour faciliter la gestion des eaux pluviales et de maintenir une place pour la nature au sein des zones urbaines, au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès, stationnement et aires de stockage, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales, avec une exigence de végétalisation d'au moins 50% de cette surface (article 6.2).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Affirmer les fonctions de pôle urbain majeur de la commune dans l'armature territoriale du SCoT. Maintenir / développer un accès aux équipements publics pour tous : en confortant les équipements existants du territoire / en favorisant le développement d'équipements publics d'échelle communale et intercommunale. Conforter Plouhinec comme territoire culturel, patrimonial et de loisirs sportifs. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone Ue, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés. OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB). <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne</p>

				<p>prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p> <p>Aucune OAP sectorielle ne couvre la zone Ue.</p>
<p>Up – zone urbaine à vocation portuaire</p>	<p>La zone Up correspond à la zone urbaine à vocation portuaire.</p>	<p>Il s'agit du terre-plein de Poulgoazec comportant les infrastructures portuaires ainsi que des activités liées à la mer (criée, centre nautique, ...).</p> <p>D'une superficie de 27 000 m², le terre-plein apparaît comme un lieu stratégique de développement. Aussi, un projet d'aménagement est porté par le syndicat mixte des ports de pêche et de plaisance de Cornouaille (bureau d'études en cours de recrutement).</p> <p>Parallèlement, 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.</p> <p>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 a d'ores et déjà été construite en 2023).</p> <p><u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires de la zone Up :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter le port de Poulgoazec et son terre-plein comme équipement majeur à l'échelle communale et intercommunale. <p><u>Justification de la réglementation applicable à la zone Up :</u></p> <p>La zone Up correspond aux espaces destinés aux équipements et installations liés aux activités portuaires, nautiques, de plaisance ainsi que l'accueil d'activités aquacoles et de cultures marines. En conséquence, les articles 1 et 2 autorisent sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec cette vocation principale de la zone. Ainsi, les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « autres équipements recevant du public », sont autorisées sous conditions. Les conditions définies visent à préserver le caractère de la zone dans le cadre d'un nouveau projet et à contribuer à son animation et à son développement, tout en s'assurant de sa compatibilité avec les milieux environnants.</p> <p>Par ailleurs, « l'industrie », « l'entrepôt », « le bureau » et les « exploitations agricoles » ainsi que l'« artisanat et le commerce de détail » sont autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation principale de la zone et les milieux environnants ainsi que d'exiger la proximité immédiate de l'eau.</p> <p>Située au sein du périmètre de centralité commerciale, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » doit également répondre aux dispositions liées à ce dernier.</p> <p>La zone Up est soumise au risque de submersion marine limitant ainsi les possibilités d'implanter des activités pouvant accueillir des publics potentiellement vulnérables.</p> <p>Les prescriptions règlementaires du PLU pour la zone Up sont particulièrement souples afin de faciliter la réalisation de projets et de permettre l'évolution des équipements et installations en fonction des activités. En effet, Plouhinec a fait le choix de ne pas réglementer l'emprise au sol des constructions ni leur implantation. Néanmoins le règlement écrit impose un recul minimum si la limite séparative jouxte les zones à vocation d'habitat afin de ne pas engendrer de nuisances quant aux quartiers d'habitat avoisinants. De la même manière, il n'a pas été jugé nécessaire de fixer une norme chiffrée pour la hauteur des constructions au sein de la zone Up. En matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées, le règlement écrit inscrit pour la zone Up une règle qualitative, plus permissive et adaptée au site qu'une norme chiffrée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer les fonctions de pôle urbain majeur de la commune dans l'armature territoriale du SCoT. ▪ Maintenir / développer un accès aux équipements publics pour tous : en confortant les équipements existants du territoire / en favorisant le développement d'équipements publics d'échelle communale et intercommunale. ▪ Conforter Plouhinec comme territoire culturel, patrimonial et de loisirs sportifs. ▪ Limiter les pollutions liées aux activités portuaires : poursuivre la requalification des équipements portuaires de Poulgoazec afin de favoriser leur fonctionnalité et qu'ils ne portent atteinte à l'environnement (qu'ils s'inscrivent dans les orientations poursuivies par la certification ports propres) / maîtriser le développement des espaces portuaires et de plaisance. ▪ Poursuivre l'amélioration de l'image et de la qualité de vie à Plouhinec, par un traitement qualitatif et paysager : s'appuyer sur la requalification du port de Poulgoazec pour valoriser son image : réaménagement de l'interface ville-port, valorisation paysagère des rives du Goyen et de la continuité avec Audierne, etc. ▪ Développer le port de Poulgoazec comme pôle économique et maritime innovant : développer l'économie maritime en s'appuyant sur la requalification du port de Poulgoazec. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone Up, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés. - OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB). <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p> <p>Aucune OAP sectorielle ne couvre la zone Up.</p>
<p>Uru – zone urbaine destinée à des opérations de renouvellement urbain</p>	<p>La zone Uru délimite les zones urbaines destinées à la réaffectation des constructions existantes et au renouvellement urbain.</p>	<p>Le périmètre de la zone Uru comprend l'ancien lycée maritime Jean Moulin. L'ensemble du secteur est désormais de maîtrise foncière publique. Le projet de réinvestissement de ce lieu a une double vocation : il s'agit à la fois de redonner une vocation au site de l'ancien lycée maritime de Jean Moulin, n'étant aujourd'hui plus en activité, et de permettre la délocalisation de l'entreprise STRATIMER (spécialisée dans la maintenance de bateaux), jusqu'alors implantée sur la commune d'Audierne (rue Lamartine) mais étant à l'étroit. L'entreprise STRATIMER est installée sur le site de l'ancien gymnase du lycée Jean-Moulin depuis mi-2024.</p> <p>Le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La requalification du site de l'ancien lycée professionnel maritime : Ainsi, bien que l'ancien lycée maritime ne soit aujourd'hui plus en fonction, il apparaît nécessaire d'y conserver une activité, d'autant plus qu'il présente un réel potentiel d'accueil des entreprises ou activités. Le bâtiment, propriété de la région Bretagne et de la communauté de communes, accueille déjà des activités. En effet, un tiers-lieu y a été créé, mixant activités économiques et habitat (dans les anciens dortoirs). Plusieurs projets sont 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer les fonctions de pôle urbain majeur de la commune dans l'armature territoriale du SCoT. ▪ Maintenir / développer un accès aux équipements publics pour tous : en confortant les équipements existants du territoire / en favorisant le développement d'équipements publics d'échelle communale et intercommunale. ▪ Conforter Plouhinec comme territoire culturel, patrimonial et de loisirs sportifs. ▪ Poursuivre le réinvestissement des Ateliers Jean Moulin : permettre le réinvestissement des Ateliers Jean Moulin comme un espace d'innovations économiques / requalifier les Ateliers 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone Uru, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et

		<p>actuellement à l'étude, en lien notamment avec le programme Petite Ville de Demain (le secteur Jean-Moulin étant intégré au périmètre d'ORT) : espace de restauration centrale pour le site, implantation d'un musée, ...</p> <p>L'objectif affiché étant clair : seule la réhabilitation des bâtiments sera autorisée. Le site étant déjà en grande partie artificialisée, les quelques espaces verts présents devront être préservés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La délocalisation de l'entreprise STRATIMER : cette entreprise, spécialisée dans la maintenance des bateaux, était implantée sur la commune d'Audierne depuis 1997. Or, le terre-plein situé sur Audierne évolue. Aussi, seule entreprise à assurer l'activité de réparation-restauration de bateaux sur le port, elle a dû nécessairement trouver une nouvelle localisation pour poursuivre ses activités tout en restant à proximité immédiate du port. Le site de l'ancien gymnase, propriété de la commune de Plouhinec, a été identifié comme le seul espace disponible et répondant aux besoins de l'entreprise. L'entreprise s'y est installée depuis mi-2024. Le projet ne prévoit aucune nouvelle construction, le gymnase sert aux activités de rénovation et de restauration. Le terrain adossé au gymnase, déjà imperméabilisé, permet quant à lui le stockage et la giration des bateaux. <p>Le cadre réglementaire lié à l'activité devra être strictement respecté et un cahier des charges sera imposé au maître d'ouvrage dans le cadre de l'étude de requalification du Port d'Audierne – Poulgoazec en cours : applications des nouvelles normes « Ports propres ».</p> <p><u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone Uru :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ouvrir le secteur à toutes les destinations / sous-destinations compatibles avec la réhabilitation du site ; - Conditionner l'installation d'activités à la réhabilitation des bâtiments existants sur le site. <p><u>Justification de la réglementation applicable à la zone Uru :</u></p> <p>Si l'entreprise STRATIMER ainsi que quelques activités se sont d'ores et déjà installées sur le site, le réinvestissement total de l'ancien lycée Jean Moulin fait l'objet d'une réflexion globale, menée notamment dans le cadre du programme Petite Ville de Demain (PVD). Aussi, il est fait le choix d'ouvrir le site à un grand nombre de destinations / sous-destinations. Seules les sous-destinations suivantes sont interdites : « exploitation agricole », « exploitation forestière », « hôtels », « autres hébergements touristiques », « cinéma », « équipements sportifs », « lieux de culte » ainsi que « cuisine dédiée à la vente en ligne ». Les destinations et sous-destinations autorisées le sont à condition de s'installer dans l'emprise des bâtiments existants.</p> <p>Aussi, si la volumétrie et l'implantation des constructions ne sont pas réglementées, une attention particulière est portée quant à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 5) du site ainsi qu'au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article 6).</p>	<p>Jean Moulin : requalification énergétique, réhabilitation, élévations / poursuivre la requalification de l'ancien gymnase du lycée Jean Moulin en espace d'activités retro-portuaires.</p>	<p>esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB). <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p> <p>De plus, une OAP sectorielle couvre la zone Uru et une partie de la zone naturelle. Elle permet de compléter le règlement graphique ainsi que le règlement écrit afin de conforter les réflexions en cours sur ce site et de mieux encadrer sa requalification. Outre des orientations liées à l'aménagement global du site (accès, ...), elle cible la création d'un espace paysager sur la partie Sud du secteur : la parcelle située au Sud du gymnase est classée en zone naturelle. Il s'agit d'un espace naturel comprenant friches, boisements et zones humides. L'objectif poursuivi étant de préserver l'intérêt écologique et environnemental du site. Elle préconise également de désimpermeabiliser et réaménager la limite Sud du site de projet en frange et transition paysagère intégrant une noue hydraulique (gestion privée) afin de favoriser l'écoulement naturel des eaux de pluie.</p>
--	--	---	---	---

Objectifs communs aux dispositions réglementaires des zones urbaines à vocation d'hébergement touristique :

- Si le découpage de l'espace urbain répond à la stratégie réglementaire qui considère que l'ensemble urbain est un tout, que les tracés des zones assemblent plutôt que définissent une multitude de sous-zonages, certaines zones doivent faire l'objet d'une réglementation spécifique correspondant aux usages et aux destinations particuliers des espaces concernés. Il s'agit d'espaces individuellement homogènes qui n'ont pas à apporter de réponse à la mixité fonctionnelle, sociale, à la question de la densification, ... Les règles morphologiques sont simples, leurs destinations préétablies par les occupations du sol existantes.

Nom de la zone	Caractéristiques principales de la zone	Méthodologie de délimitation / justifications de la réglementation	Orientations du PADD mises en œuvre	Complémentarité avec les OAP thématiques / sectorielles
----------------	---	--	-------------------------------------	---

<p>Ut – zone urbaine à vocation d'hébergement touristique (autres hébergements touristiques uniquement)</p>	<p>La zone Ut, dont la vocation dominante est touristique, concerne essentiellement l'hébergement sous différentes formes (campings, parcs résidentiels de loisirs, ...).</p>	<p>Seul le camping de Larenvoie fait l'objet d'un zonage Ut. Il s'agit du seul camping compris au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, au sens de la Loi Littoral.</p> <p>Le périmètre de la zone correspond au périmètre d'exploitation autorisé par arrêté préfectoral.</p> <p><u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone Ut :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Edicter des règles adaptées permettant d'accueillir les installations ou équipements nécessaires aux besoins propres aux activités touristiques. <p><u>Justification de la réglementation applicable à la zone Ut :</u></p> <p>Afin de répondre à la vocation spécifique de la zone, les articles 1 et 2 autorisent uniquement les « autres hébergements touristiques ». Pour rappel, la sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Les logements de fonction sont également autorisés ainsi que les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » à condition d'être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels.</p> <p>Plouhinec a fait le choix de ne pas fixer d'emprise au sol afin de ne pas faire obstacle à l'aménagement des sites ou à d'éventuels futurs projets. Dans le même sens, l'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne sont pas réglementées au sein de la zone Ut. Eu égard la nature de la zone, seule la hauteur des constructions et installations est limitée à 4 mètres au point le plus haut.</p> <p>L'article 5 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) est règlementé afin d'assurer une intégration qualitative des aménagements à venir.</p> <p>Enfin, pour faciliter la gestion des eaux pluviales et de maintenir une place pour la nature au sein des zones urbaines, au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès, stationnement et aires de stockage, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales, avec une exigence de végétalisation d'au moins 50% de cette surface (article 6.2). Il est également rappelé qu'une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère du site en maximisant la végétalisation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer les fonctions de pôle urbain majeur de la commune dans l'armature territoriale du SCoT. ▪ Développer une stratégie touristique à moindre impact ▪ Conforter la capacité d'accueil touristique : en maintenant, confortant et améliorant les équipements existants (campings, résidences de tourisme, hôtels, ...), tout en cherchant à étendre la saison touristique. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone Ut, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés. - OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB). <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p> <p>Aucune OAP sectorielle ne couvre la zone Ut.</p>
<p>Ut1 – zone urbaine à vocation d'hébergement touristique (hôtel et autres hébergements touristiques)</p>	<p>La zone Ut1, dont la vocation dominante est touristique, concerne essentiellement l'hébergement sous différentes formes (campings, parcs résidentiels de loisirs, ...). A la différence de la zone Ut, les hôtels sont également autorisés.</p>	<p>Seul l'hôtel et le camping de Naéco Baie d'Audierne fait l'objet d'un zonage Ut1. Il s'agit du seul hôtel et camping compris au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, au sens de la Loi Littoral.</p> <p>Le périmètre de la zone correspond au périmètre d'exploitation autorisé par arrêté préfectoral, élargi à une partie des stades Alain Kervevan appartenant à la ville d'Audierne (projet d'extension du camping en lieu et place du terrain de football actuel).</p> <p><u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires de la zone Ut1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Edicter des règles adaptées permettant d'accueillir les installations ou équipements nécessaires aux besoins propres aux activités touristiques. <p><u>Justification de la réglementation applicable à la zone Ut1 :</u></p> <p>La réglementation de la zone Ut1 est identique à celle de la zone Ut si ce n'est qu'au sein de la zone Ut1, la sous-destination « hôtels » est également autorisée, à condition que les travaux envisagés concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction / réhabilitation de l'existant ; - Ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer les fonctions de pôle urbain majeur de la commune dans l'armature territoriale du SCoT. ▪ Développer une stratégie touristique à moindre impact ▪ Conforter la capacité d'accueil touristique : en maintenant, confortant et améliorant les équipements existants (campings, résidences de tourisme, hôtels, ...), tout en cherchant à étendre la saison touristique. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone Ut1, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles,



				<p>économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés.</p> <ul style="list-style-type: none">- OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB). <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p> <p>Aucune OAP sectorielle ne couvre la zone Ut1.</p>
--	--	--	--	--

Titre III - Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

3- Les dispositions applicables aux zones à urbaniser

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Nom de la zone	Caractéristiques principales de la zone	Méthodologie de délimitation / justifications de la réglementation	Orientations du PADD mises en œuvre	Complémentarité avec les OAP thématiques / sectorielles																		
<p>1AUha – zone à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles correspondant aux tissus urbains denses</p> <p>1AUhb – zone à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles</p>	<p>Les zones 1AUha/b, dont la vocation dominante est l'habitat, délimitent les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme. Les commerces, services et activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont également autorisés.</p>	<p>Une enveloppe de 9 ha de surface à ouvrir à l'urbanisation a été définie au regard des besoins de production de logements pour les 15 prochaines années.</p> <p>Cette enveloppe de surface à ouvrir à l'urbanisation résulte d'un calcul tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Du nombre de logements à créer : 440 logements neufs (cf. RP – tome 2 - Titre I – Choix retenus pour le PADD) ; - Du potentiel densifiable de la commune : potentiel brut >> potentiel réel : capacité d'absorption de 218 logements au sein de l'enveloppe urbaine (cf. RP – tome 1 – Titre II – Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et cf. tableau ci-dessous) ; - Des densités minimales retenues : 25 logements / ha au sein de l'enveloppe urbaine comme en extension, avec une particularité : densité de 15 logements / ha au sein des zones en assainissement non collectif (cf. RP – tome 2 - Titre I – Choix retenus pour le PADD). <p>1/ Justification du passage du potentiel densifiable 'brut' au potentiel densifiable 'réel' :</p> <p><i>L'analyse détaillée de la capacité de densification 'brute' figure au sein du RP – tome 1 du présent PLU.</i></p> <p>Il en résulte le potentiel 'brut' à vocation d'habitat et activités compatibles suivant :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Potentiel densifiable BRUT - HABITAT</th> </tr> <tr> <th>TYPE</th> <th>NB ENTITE</th> <th>SURFACE (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dent creuse</td> <td>105</td> <td>14,14</td> </tr> <tr> <td>Dent creuse (lot)</td> <td>13</td> <td>0,59</td> </tr> <tr> <td>Division parcellaire</td> <td>254</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>372</td> <td>33,73</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ce référentiel foncier a été exhaustif et a permis d'évaluer dans son ensemble le potentiel en renouvellement urbain et ce même si ce dernier n'a pas vocation à être comblé dans sa totalité et encore moins à horizon 15 ans (horizon de la présente révision du PLU). Les résultats 'bruts' ne peuvent donc être comptabilisés dans leur totalité, et ce, pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La dureté foncière ; - L'intérêt du gisement (typologie, localisation, configuration, ...) - La faisabilité technique (par exemple, il est plus aisé de construire sur une parcelle non bâtie avec un accès direct depuis la route qu'à l'arrière de parcelles déjà construites (fonds de parcelles)). <p>Aussi, afin d'apprécier la part du développement qui se réalisera en renouvellement urbain (division parcellaire ou comblement de dents creuses), Plouhinec s'est fixée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Un objectif de mobilisation des lots restants au sein des opérations d'aménagement d'ensemble de 100% à horizon 15 ans ; ▶ Un objectif de mobilisation des dents creuses « classiques » basé sur le rythme de comblement des dents creuses constaté sur les 10 dernières années, rythme majoré afin de tenir compte des dernières législations relatives à la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Aussi, à horizon 2040, 50% des dents creuses « classiques » seront urbanisés. ▶ Un objectif de mobilisation des éventuelles divisions parcellaires à hauteur de 25%. En effet, la hausse du prix du foncier bâti et non bâti engendre un engouement certain pour ce type d'opérations. 	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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer Plouhinec comme Petite Ville de Demain : régénérer l'attractivité de Plouhinec / poursuivre la valorisation de l'attractivité résidentielle de Plouhinec. ▪ Organiser un développement urbain optimisé pour des formes urbaines plus sobres en ressources : concentrer le développement urbain prioritairement autour du centre-bourg historique de Plouhinec. ▪ Poursuivre la politique foncière communale : optimiser les capacités foncières et intégrer des objectifs de densification / favoriser le renouvellement urbain que ce soit pour la production de logements ou le développement économique en incluant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La reconquête d'espaces libres au sein du tissu urbain ; ▪ La reconstruction sur l'existant et le recyclage des ressources bâties et foncières. ▪ Organiser l'aménagement du territoire : conforter les espaces urbanisés / intégrer les 4 fonctions d'une centralité dans la stratégie de revitalisation des secteurs stratégiques. ▪ Préserver la richesse du patrimoine paysager, urbain et architectural de la commune : intégrer des constructions respectueuses du cadre paysager et patrimonial. ▪ Engager la requalification des formes urbaines et architecturales en s'autorisant des expérimentations. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone 1AUh a/b, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés. - OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB). <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p> <p>De plus, une OAP sectorielle couvre chaque zone 1AUh a/b : cf. Titre II – Cohérence des</p>
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																				

► Un **objectif** de **10 logements** créés en **renouvellement urbain « pur »** (transformation / démolition/reconstruction des constructions existantes) a été fixé. Des projets en ce sens ont d'ores et déjà été réalisés / sont en cours (cf. RP – tome 1 -Titre II – 3 – Analyse de la capacité de mutation des espaces bâtis) auxquels s'ajoutent les bâtiments identifiant comme pouvant changer de destination (mobilisation à hauteur de 50%).

Par ailleurs, le territoire Plouhinecois étant en partie en assainissement non collectif, les dents creuses « classiques » font l'objet de traitements différents :

- Les dents creuses raccordables à l'assainissement collectif se verront assujetties une densité de **25 logements / ha** ;
- Les dents creuses situées en assainissement non collectif se verront assujetties une densité de **15 logements / ha** (650 m² étant la surface considérée comme minimale pour accueillir un système d'assainissement individuel).

> Au regard de l'ensemble de ces éléments, ce sont environ **220 logements** qui pourront être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine = **taux de renouvellement urbain de 50%**.

Le calcul est détaillé au sein du tableau ci-dessous :

Scénario démographique 2020-2040	0,6 %/an
Production de logements liés au scénario (incluant point mort et production 2020-2023)	440
Enveloppe de "dent creuse lot" en nombre d'entités	13
% mobilisable à horizon 2040	100%
Capacité de création de logements en dent creuse	13
Enveloppe de "dent creuse" en hectare - AC	5,57
% mobilisable à horizon 2040	50%
Surface mobilisable à horizon 2040	2,785
Densité moyenne en dent creuse	25
Capacité de création de logements en dent creuse	70
Enveloppe de "dent creuse" en hectare - ANC	8,57
% mobilisable à horizon 2040	50%
Surface mobilisable à horizon 2040	4,285
Densité moyenne en dent creuse	15
Capacité de création de logements en dent creuse	64
Enveloppe de "divisions parcellaires" en nombre d'entités	254
% mobilisable à horizon 2035	25%
Entités mobilisables à horizon 2035	63,5
Capacité de création de logements en dent creuse	64
Objectif de renouvellement urbain « pur » (transformation des constructions existantes)	
Capacité du RU en nombre de logement	10
Total nbr de logement en dent creuse et RU	220
% RU et de capacité de mobilisation des dents creuses par rapport au total de la construction neuve	50

2/ Justification du besoin de surfaces constructibles en zone à urbaniser :

Si 50% des logements neufs pourront être produits au sein de l'enveloppe urbaine, les 50% « restants » devront quant à eux s'implanter au sein de zones dites « à urbaniser » (AU).

OAP avec les orientations et objectifs du PADD.

	0,6 %/an
Nombre de logements prévus	440
Pourcentage en RU et comblement de dent creuse	50%
Logts en RU et densification	220
Logts en extension (max.)	220
Densité moyenne des extensions (min. en logts/ha)	25
Consommation d'espace (max. en ha)	8,78
Objectif consommation d'espace (max. en ha)	8,78

> En appliquant une densité de **25 logements / ha**, ce sont environ **9 ha** qui devront être ouverts à l'urbanisation pour répondre aux besoins de production de logements.

Ces 9 ha sont répartis sur 4 secteurs :

- 2 sont situés au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération (Nord Mairie et Centre-Bourg) ;
- 2 sont situés en continuité de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et sont qualifiés donc d'extension de l'urbanisation (Château d'Eau et Trébeuzec).

Le choix relatif à la localisation de ces secteurs et à leur délimitation répond **au projet de développement global du territoire Plouhineçois envisagé à horizon 2040**, inscrit au sein du plan guide, traduit ensuite au sein du PADD du présent PLU et, in fine, trouvant une traduction réglementaire à travers les différentes pièces réglementaires du présent PLU, à savoir : le règlement graphique, le règlement écrit et les OAP. Cf. Titres I et II du présent RP – tome 2, relatifs à la justification des choix du PADD puis des OAP, dont les OAP sectorielles.

Ces 4 secteurs étant desservis par les réseaux aux droits de leurs périmètres, réseaux qui sont en capacité suffisante pour accueillir les nouvelles constructions, ils font tous l'objet d'un zonage en 1AU.

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone 1AUh a/b :

- Edicter des règles répondant aux mêmes principes que les zones Uh a/b qu'elle poursuit.

Justification de la réglementation applicable à la zone 1AUh a/b :

La vocation du secteur 1AUH est de permettre une urbanisation à court terme à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes édictés dans les OAP.

Les règles en matière d'occupation des sols en 1AUha/b visent, comme dans les zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles (Uh), à favoriser la mixité des fonctions urbaines et le dynamisme du tissu urbain en y autorisant certaines activités tout en préservant la qualité du cadre de vie et en plaçant la notion de « vivre ensemble » au sein des politiques d'aménagement. Les articles 1 et 2 autorisent donc sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec le voisinage des habitations et qui ne portent pas atteintes à la sécurité et à la salubrité publique. Ainsi, seules sont interdites les sous-destinations : « exploitation agricole », « exploitation forestière », « commerce de gros », « autres hébergements touristiques », « industrie », « entrepôt » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » au sein de la zone 1AUh a/b.

Certaines parties de zones 1AUh a/b se situent au sein de périmètres de centralité. Aussi, il y aura lieu, pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « cinéma » de se référer aux règles instituées par ces périmètres.

Etant donné que la traduction réglementaire des objectifs du PADD est identique en zone urbaine (U) et en zone à urbaniser (AU), les dispositions réglementaires des zones urbaines ou des secteurs de zones urbaines concernés s'appliquent aux zones 1AU. Ainsi, la réglementation définie pour la zone 1AUh a/b correspond à celle applicable à la zone Uh a/b. Il s'agit d'assurer une cohérence dans l'aménagement des zones, de veiller à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'environnement existant et de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Au sein des zones 1AUha et 1AUhb, des objectifs de mixité sociale sont poursuivis. Aussi, selon les secteurs (faisant références aux secteurs d'OAP) les futures opérations d'aménagement devront comprendre entre 20% et 60% minimum de logements sociaux ainsi qu'une part minimale de logements accessibles aux primo-accédants.

Si les zones 1AUha et 1AUhb sont régies par les mêmes règles, elles se distinguent uniquement par les hauteurs maximales autorisées :

		<ul style="list-style-type: none"> - 14 mètres au point le plus haut en zone 1AUha (le long de la RD 784 pour le secteur situé à l'Ouest de la mairie) (correspondant à la hauteur maximale fixée pour la zone Uha ; - 9 mètres au point le plus haut en zone 1AUhb (correspondant à la hauteur maximale fixée pour la zone Uhb1). <p>Enfin, si la réglementation de la zone 1AUh a/b est similaire à celle de la zone Uh a/b, deux spécificités s'appliquent uniquement à la zone 1AUh a/b :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes les zones 1AUh a/b sont couvertes par une OAP sectorielle ; - La commune de Plouhinec a fait le choix de s'opposer à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. Aussi, les règles du PLU s'appliquent à chaque parcelle issue d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une division en propriété ou en jouissance. En effet, l'appréciation des règles d'urbanisme à l'ensemble du projet et non aux lots ou terrains issus d'une division, en application de l'article susmentionné, engendre bien souvent des situations incohérentes voire de blocage. Les projets d'ensemble sont souvent plus économes en foncier car les surfaces affectées à la desserte des constructions sont mutualisées. Pour les favoriser, le document d'urbanisme peut prévoir des règles de morphologie urbaine (emprise, hauteur, implantations, aménagement des espaces extérieurs) qui soient différentes de celles utilisées pour des projets ponctuels et qui génèrent un plus grand potentiel constructible. Il s'agit de règles dites « alternatives » qui nécessitent la délimitation de secteurs. Sans l'édiction de règles alternatives, il est préférable de s'opposer à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. 		
<p>1AU_i – zone à urbaniser à vocation d'activités économiques</p>	<p>La zone 1AU_i, dont la vocation dominante est l'activité économique, est destinée, à court terme, à l'accueil et au développement d'activités économiques. Aussi, suivant la même logique que les zones AUh, le PLU identifie des zones 1AU_i en cohérence avec la politique de développement économique portée à l'échelle de la Communauté de Communes du Cap Sizun – Pointe du Raz.</p>	<p>La Communauté de Communes Cap Sizun – Pointe du Raz disposant 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 ». Elle souhaite aujourd'hui développer une zone communautaire en extension de la ZA de Ty-Frapp qui aura pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales. La Zone d'Activités à dominante commerciale de Ty Frapp est aujourd'hui entièrement aménagée. Seule une densification pourrait y être envisagée. L'agrandissement de cette zone devra permettre, à terme, de répondre aux besoins futurs du Cap Sizun. En effet, le diagnostic du territoire a mis en exergue la nécessité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Aussi, une zone 1AU_i a été délimitée sur la commune de Plouhinec, s'étendant sur une surface d'un peu moins de 5 ha.</p> <p>L'implantation de certaines activités économiques au sein d'un espace dédié, hors des zones à vocation d'habitat, permet ainsi de limiter les nuisances vis-à-vis des zones habitées.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de cette zone doit permettre de renouveler l'offre en foncier économique, et ce à l'échelle communautaire.</p> <p><u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires de la zone 1AU_i :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Edicter des règles répondant aux mêmes principes que la zone U_i qu'elle poursuit. <p><u>Justification de la réglementation applicable à la zone 1AU_i :</u></p> <p>La vocation de la zone 1AU_i est de permettre une urbanisation à court terme à vocation d'activités économiques mixtes, à dominante artisanale, dont l'aménagement doit respecter les principes édictés dans les OAP.</p> <p>Etant donné que la traduction règlementaire des objectifs du PADD est identique en zone urbaine (U) et en zone à urbaniser (1AU), les dispositions règlementaires des zones urbaines ou des secteurs de zones urbaines concernés s'appliquent aux zones 1AU. Ainsi, la réglementation définie pour la zone 1AU_i correspond à celle applicable à la zone U_i. Il s'agit d'assurer une cohérence dans l'aménagement des zones, de veiller à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'environnement existant et de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace.</p> <p>Il a été fait le choix de ne pas ouvrir cette zone d'extension à l'implantation de commerces. L'objectif étant de cibler les implantations commerciales au sein des périmètres de centralité (qui couvre la ZAE de Ty-Frapp existante mais pas son extension).</p> <p>Si la réglementation de la zone 1AU_i est similaire à celle de la zone U_i, deux spécificités s'appliquent uniquement à la zone 1AU_i :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone 1AU_i est couverte par une OAP sectorielle ; - A l'instar de la zone 1AUh a/b, la commune de Plouhinec a fait le choix de s'opposer à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer Plouhinec comme Petite Ville de Demain : régénérer l'attractivité de Plouhinec / poursuivre la valorisation de l'attractivité résidentielle de Plouhinec. ▪ Organiser un développement urbain optimisé pour des formes urbaines plus sobres en ressources : concentrer le développement urbain prioritairement autour du centre-bourg historique de Plouhinec. ▪ Poursuivre la politique foncière communale : optimiser les capacités foncières et intégrer des objectifs de densification / favoriser le renouvellement urbain que ce soit pour la production de logements ou le développement économique en incluant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La reconquête d'espaces libres au sein du tissu urbain ; ▪ La reconstruction sur l'existant et le recyclage des ressources bâties et foncières. ▪ Poursuivre le développement économique à partir des ressources du territoire pour attirer des actifs et des entreprises : diversifier et développer la ZAE de Ty Frapp : offrir une disponibilité foncière ajustée aux besoins des acteurs économiques / promouvoir la fonctionnalité et la qualité des aménagements de la zone, et l'optimisation du foncier, en densification comme en extension. ▪ Dynamiser le territoire communal en rationalisant les implantations du commerce. ▪ Engager la requalification des formes urbaines et architecturales en s'autorisant des expérimentations. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone 1AU_i, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés. - OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB). <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p>

				<p>De plus, une OAP sectorielle couvre la zone 1AU_i : cf. Titre II – Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD.</p> <p>Les orientations retenues au sein de l'OAP sectorielle permettent d'encadrer l'aménagement à venir de la zone (qui est composée actuellement de parcelles naturelles et cultivées) et d'éviter un aménagement « anarchique » à l'image de la ZA de Lesvenez. Il a également été fait le choix de phaser l'ouverture à l'urbanisation de la zone afin de maîtriser davantage l'accueil des nouvelles entreprises.</p>
<p>1AU_e – zone à urbaniser à vocation de services et équipements d'intérêt collectif (éducatifs, de santé, sportifs, cimetières, ...)</p>	<p>La zone 1AU_e, dont la vocation dominante est l'accueil de services et d'équipements sportifs, délimite les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme.</p>	<p>Afin de répondre aux besoins en termes de développement de services et d'équipements d'intérêt collectif, une seule zone 1AU_e a été délimitée au Sud du cimetière existant afin de permettre son extension, ainsi que : la création d'un parking à destination des camping-cars, la création d'un parking automobile, la création d'un parc paysager sur la partie Ouest du secteur. Cette zone s'étend sur une surface d'un peu moins d'1 hectare.</p> <p><u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone 1AU_e :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Edicter des règles répondant aux mêmes principes que la zone U_e qu'elle poursuit. <p><u>Justification de la réglementation applicable à la zone U_{hc} :</u></p> <p>La vocation de la zone 1AU_e est de permettre une urbanisation à court terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif, dont l'aménagement doit respecter les principes édictés dans les OAP.</p> <p>Etant donné que la traduction réglementaire des objectifs du PADD est identique en zone urbaine (U) et en zone à urbaniser (1AU), les dispositions réglementaires des zones urbaines ou des secteurs de zones urbaines concernés s'appliquent aux zones 1AU. Ainsi, la réglementation définie pour la zone 1AU_e correspond à celle applicable à la zone U_e. Il s'agit d'assurer une cohérence dans l'aménagement des zones, de veiller à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'environnement existant et de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace.</p> <p>Si la réglementation de la zone 1AU_e est similaire à celle de la zone U_e, deux spécificités s'appliquent uniquement à la zone 1AU_e :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone 1AU_e est couverte par une OAP sectorielle ; - A l'instar de la zone 1AU_h a/b et de la zone 1AU_i, la commune de Plouhinec a fait le choix de s'opposer à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer les fonctions de pôle urbain majeur de la commune dans l'armature territoriale du SCoT. ▪ Maintenir / développer un accès aux équipements publics pour tous : en confortant les équipements existants du territoire / en favorisant le développement d'équipements publics d'échelle communale et intercommunale. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone 1AU_e, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés. - OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB). <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p> <p>De plus, une OAP couvre la zone 1AU_e : cf. Titre II – Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD.</p> <p>Elle permet notamment de définir la localisation préférentielle de chaque espaces envisagés et l'articulation entre eux. La collectivité est accompagnée par l'agence</p>

AGAP (agence d'urbanisme et paysage).
Une esquisse du projet, à titre illustratif,
figure au sein du dossier d'OAP.

Titre III - Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

4- Les dispositions applicables aux zones agricoles

Conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme, « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Nom de la zone	Caractéristiques principales de la zone	Méthodologie de délimitation / justifications de la réglementation	Orientations du PADD mises en œuvre	Complémentarité avec les OAP thématiques / sectorielles
A – zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles	La zone A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il couvre des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées et des espaces bâtis correspondant à des bâtiments agricoles mais aussi à des bâtiments d'habitat diffus ou des hameaux.	<p>La délimitation de cette zone agricole tient compte d'un diagnostic couvrant l'ensemble du territoire en faisant une analyse plus précise des perspectives économiques des exploitations agricoles et des activités économiques présentes sur ces secteurs. Les projets d'extension urbaine ont ainsi été définis dans le but d'assurer une lisibilité à long terme pour les exploitants agricoles.</p> <p><u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les terres agricoles au potentiel agronomique élevé ; - Accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ; - Permettre les changements de destination ainsi que l'évolution des constructions d'habitation existantes lors de l'approbation du PLU en respectant le cadre réglementaire édicté par les articles L.151-11 et 12 du code de l'urbanisme. <p><u>Justification de la réglementation applicable à la zone A :</u></p> <p>Il est rappelé en préalable, qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.</p> <p>Dans la zone A, sont admises, sous réserve du respect de conditions cumulatives, les destinations et sous-destinations de constructions nécessaires à l'exploitation agricole et celles qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole : « exploitation agricole », « logement » ainsi que les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Par défaut, les articles 1 et 2 du règlement écrit du PLU interdisent toutes les destinations et sous-destinations et toutes les occupations et utilisations du sol (non agricoles) afin de maîtriser le développement des espaces agricoles. La constructibilité en zone A est limitée afin de pérenniser la présence d'exploitations agricoles tout en veillant à ne pas augmenter les nuisances pour les habitations voisines. Ces règles en matière d'occupation et d'utilisation du sol permettent de répondre aux orientations et objectifs du PADD visant à conforter les outils de production agricole sur le territoire communal et à accompagner l'évolution des systèmes d'exploitation agricole.</p> <p>Conformément à la vocation de la zone, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. La formulation de cette disposition réglementaire vise à autoriser les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole, ainsi que celles ayant un rôle complémentaire à l'exploitation et ayant pour support l'agriculture (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de surveillance ou de permanence, etc). Il peut également s'agir d'activités liées à la diversification de l'activité agricole (gîtes) lorsque ces activités constituent une activité secondaire à l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Une telle disposition répond aux objectifs de maintien et d'accueil des exploitations agricoles et de diversification des activités annexes. En vertu du même objectif, la réglementation des constructions agricoles est souple. Ainsi, il n'est pas fixé d'emprise au sol ni de hauteur maximale pour ces constructions.</p> <p>Au regard des pratiques existantes sur le territoire, Plouhinec a fait le choix d'autoriser sous conditions les abris pour animaux afin d'encadrer leur construction et d'éviter un mitage de l'espace agricole. Les conditions fixées permettent de veiller à ce que les abris pour animaux soient utilisés à cette fin et que leur usage ne soit pas détourné. Ainsi, le nombre d'abri pour animaux est limité à un seul par unité foncière et l'emprise au sol de chaque abri est limitée à 40 m².</p> <p>Dans un souci de maîtrise de la consommation de l'espace, le choix a été fait d'inscrire une règle restrictive pour encadrer les logements de fonction agricoles. Ainsi, les logements sont admis mais leur développement est encadré (localisation, nombre, hauteur). Il n'est permis la réalisation que d'un seul nouveau logement de fonction par siège d'exploitation dans la limite de la présence de deux logements de fonction par siège d'exploitation. La définition d'une norme chiffrée par siège d'exploitation et non par exploitant agricole permet d'éviter la création d'un trop grand nombre de logements de fonction agricoles sur un même site (créant de nouveaux hameaux) et ainsi de</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir l'activité agricole : préserver et assurer la pérennité de l'outil agricole (terres, bâtiments d'exploitation, logements de fonction...) / permettre la diversification des activités agricoles et accompagner l'évolution des systèmes d'exploitation agricole / permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial à condition de ne pas générer de nuisances pour les exploitations en activité / réfléchir au devenir des friches agricoles / tenir compte des distances à respecter entre les exploitations agricoles classées Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et l'extension des habitations existantes et l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones / préserver l'exploitation des ressources du sous-sol en permettant le maintien de l'activité agricole et de la carrière de Kervana. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone A, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés. - L'orientation 5 : insérer dans le paysage les constructions en zones agricoles et naturelles vient notamment utilement compléter les dispositions du règlement écrit. - OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB). <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme</p>



		<p>s'assurer que leur usage ne soit pas détourné. Le règlement fixe également une hauteur maximale pour ces constructions afin de garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager.</p> <p>En application de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme (issu de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014), le règlement écrit du PLU permet dans la zone A les extensions et les annexes des constructions d'habitation existantes, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment principal afin de s'assurer d'une intégration paysagère harmonieuse dans l'environnement existant et de veiller à une limitation du volume du bâti. Cette règle de hauteur est accompagnée d'une limitation de la surface de plancher totale à 250 m² (surface maximale justifiée au regard de la configuration traditionnelle des bâtiments en zone agricole). Selon la même logique, la hauteur des annexes ne peut pas dépasser 4 m au point le plus haut et leur emprise au sol n'excède pas 14 m² (extensions comprises). Hormis pour les piscines non couvertes et accolées (comprenant l'aménagement global : margelle et bassin) à la construction principale qui ne doivent pas excéder 40 m² d'emprise au sol. En outre, une distance maximale entre le bâtiment principal et l'annexe a été définie pour lutter contre le mitage de l'espace agricole et l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Afin de mobiliser les bâtiments n'ayant plus d'usage agricole et dans un but de sauvegarde du patrimoine architectural de qualité, les changements de destination sont autorisés à condition d'être identifiés sur le plan de zonage (cf. Les dispositions applicables à l'ensemble des zones - Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme). La nouvelle destination de ces bâtiments pourra être le logement.</p> <p>Le règlement impose un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques pour les logements de fonction, les annexes et les bâtiments à usage agricole. Cette disposition répond à des objectifs de sécurité routière.</p> <p>L'article 5 vient quant à lui assurer une bonne intégration paysagère et architecturale des futures constructions / aménagements.</p> <p>Selon la logique poursuivie dans les zones U visant à limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, le règlement impose qu'au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, soit traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales (article 6.2).</p> <p>Enfin, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles au sein des périmètres de carrières identifiés sur le règlement graphique, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, sont autorisées en zone A comme en zone N.</p>		<p>d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p> <p>Par ailleurs, aucune OAP sectorielle ne couvre une zone A.</p>
--	--	---	--	---

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

Il s'agit de la zone :

- **Aspa – zone agricole destinée à conforter la Société Protectrice des Animaux (SPA)**

Ce secteur spécifique fait l'objet d'une fiche descriptive et justificative (cf. ci-après).

La délimitation de cette zone permet de mettre en œuvre les orientations du PADD suivantes :

- **Maintenir / développer un accès aux équipements publics pour tous** : en confortant les équipements existants du territoire / en favorisant le développement d'équipements publics d'échelle communale et intercommunale.
- **Maintenir l'activité agricole.**

Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP thématiques / sectorielles :

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone Aspa, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :

- OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés.

L'orientation 5 : insérer dans le paysage les constructions en zones agricoles et naturelles vient notamment utilement compléter les dispositions du règlement écrit.

- OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.

Par ailleurs, aucune OAP sectorielle ne couvre la zone Aspa.

01 Société Protectrice des Animaux (SPA)

1/ Identification du secteur

Localisation : Route de Trohonan

Zonage : Aspa

Superficie du secteur : 8 651 m²



2/ Les justifications au projet de délimitation d'un secteur spécifique

- **Quelle est l'activité en place ou à venir sur le secteur ? Description précise du projet.**

Il s'agit du refuge de la Société Protectrice des Animaux (SPA) de Plouhinec.

Le refuge de Plouhinec accueille de nombreux animaux chaque année.

Plus de 1 200 animaux ont été recueillis entre 2018 et 2020.

- **Quels sont les besoins en termes de constructibilité (usage du sol, type/ vocation de bâti, hauteur de bâti...)?**

Maintien de l'activité existante avec possibilité de mise aux normes et d'extension limitée.

- **Quelles sont les justifications pour conforter / développer l'activité en place ou projetée (activité économique importante pour la commune, développement touristique, incompatibilité avec les zones économiques...)?**

Il s'agit d'un équipement d'intérêt général à conforter. Il s'agit de la seule SPA sur le Cap, la plus près se situant ensuite à Quimper. Elle est donc essentielle sur le territoire.

Dispositions réglementaires :

Zonage : Aspa : zone agricole destinée à conforter la SPA

Sous-destination : « autre équipement recevant du public »

Réhabilitation et reconstruction de l'existant dans les mêmes proportions.

Possibilité de créations :

- 4 carports : hauteur : 2,5 m / emprise au sol : 20 m²
- 1 dalle béton : hauteur : 12 cm / emprise au sol : 9 m²
- 1 résidence mobile de loisirs (mobil-home) : hauteur : 2,5 m / emprise au sol : 20 m²
- 1 résidence mobile de loisirs (mobil-home) : hauteur : 2,5 m / emprise au sol : 20 m² (régularisation de la situation)

Possibilité de couvrir les constructions et installations existantes à savoir :

- la chatterie, emprise : 65 m² ;
- le chenil (1), emprise : 140 m² ;
- le chenil (2), emprise : 150 m² ;
- le chenil (3), emprise : 140 m² ;

Hauteur : 2,5 m.

Titre III - Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

5- Les dispositions applicables aux zones naturelles

Conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Ces zones naturelles couvrent à la fois des secteurs terrestres et des secteurs maritimes.

Nom de la zone	Caractéristiques principales de la zone	Méthodologie de délimitation / justifications de la réglementation	Orientations du PADD mises en œuvre	Complémentarité avec les OAP thématiques / sectorielles
<p>N – zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel</p>	<p>La zone N correspond aux zones naturelles à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.</p>	<p>La délimitation des espaces naturels inclus dans la zone N s'appuie sur un travail d'inventaire précis des milieux naturels présents sur le territoire. Elle comprend les réservoirs de biodiversité, les ZNIEFF de type 1 et 2, les zones humides (hormis si la zone humide se situe en zone U), les zones de présomption archéologique (sites de « protection 2 »), les secteurs identifiés afin de créer une « trame verte urbaine », le périmètre (en cours de modification) de préemption des Espaces Naturels Sensibles (ENS) ainsi que les coupures d'urbanisation.</p> <p><u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone N :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les espaces naturels ; - Accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières ; - Permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes lors de l'approbation du présent PLU ; - Permettre les changements de destination ainsi que l'évolution des constructions d'habitation existantes lors de l'approbation du présent PLU en respectant le cadre réglementaire édicté par les articles L.151-11 et 12 du code de l'urbanisme. <p><u>Justification de la réglementation applicable à la zone N :</u></p> <p>La zone N correspond aux espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.</p> <p>La réglementation de la zone N vise également à répondre aux objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la richesse des milieux naturels. La constructibilité et les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont, pour la plupart, similaires à celles de la zone A. Par conséquent, les droits à construire sont également limités au sein de la zone N.</p> <p>Il est rappelé en préalable, qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.</p> <p>La différence majeure résulte de l'interdiction d'implanter de nouvelles exploitations agricoles en zone N. Seules sont autorisées la réhabilitation, l'extension, la mise aux normes et les constructions nouvelles liées et nécessaires à une exploitation agricole existante au sein de la zone lors de l'approbation du présent PLU ou aux bâtiments de stockage ou d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. En effet, la volonté est de préserver ces espaces naturels en évitant notamment l'implantation de nouvelles exploitations agricoles. Par ailleurs, conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme, les constructions ayant la sous-destination « exploitation forestière » sont autorisées sous conditions et seulement au sein de la zone N.</p> <p>Par ailleurs, les clôtures en zone N intègrent les dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement, visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et protéger la propriété privée.</p> <p>Enfin, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles au sein des périmètres de carrières identifiés sur le règlement graphique, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, sont autorisées en zone N comme en zone A.</p> <p>Au-delà, les règles de constructibilité sont identiques à celles régissant la zone A.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer la fonctionnalité de la trame verte, bleue et noire du territoire. ▪ Améliorer le cycle de l'eau. ▪ Organiser une gestion intégrée du littoral. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone N, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'expliciter de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés. - OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB). <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire.</p>



				<p>Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p> <p>Par ailleurs, aucune OAP sectorielle ne couvre une zone N.</p>
<p>NS – zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral</p>	<p>La zone NS correspond aux espaces littoraux remarquables identifiés en application de l'article L.121- 23 du code de l'urbanisme.</p>	<p>La délimitation des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral répond aux dispositions de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme : « espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ». Il s'agit notamment des dunes, landes côtières, îlots inhabités, marais, vasières, zones humides, forêts maritimes, parties naturelles de sites protégés, etc... S'agissant des espaces boisés, la protection ne s'applique qu'à ceux qui remplissent la condition de proximité du rivage. Néanmoins, afin de ne pas paralyser le développement du territoire, toutes les landes côtières et forêts ne sont pas obligatoirement à protéger. Pour bénéficier de la protection, celles-ci doivent être remarquables ou caractéristiques.</p> <p>Aussi, la zone NS comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La rive gauche du Goyen ; - La côte à falaises basses de Saint Julien à Corn an Ero ; - Le massif dunaire de Mesperleuc ; - Les falaises de Kerdreal et de Menez Dregan ; - La falaise morte de Gwendrez et la vallée de Saint They ; - La zone humide et la vallée de Pors Poulhan. <p>La zone NS permet également de préserver des sites archéologiques : 2 allées couvertes aux lieux-dits de Dregan et de Pors Poulhan, 1 atelier lithique au lieu-dit de Menez Dregan, 1 habitat au lieu-dit de Kersigneau St Jean, 1 souterrain au lieu-dit de Kersigneau St Jean, 1 foyer à la plage du Gwendrez.</p> <p>Par ailleurs, les infrastructures (routes, quais, ...) ont été exclues du zonage NS afin de permettre leur évolution (sécurisation des abords, ...), ainsi que les ouvrages lourds situés sur le domaine public fluvial ou maritime.</p> <p><u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires de la zone NS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les espaces naturels remarquables. - Respecter les possibilités d'occupation du sol offertes par le code de l'urbanisme. <p><u>Justification de la réglementation applicable à la zone NS :</u></p> <p>Le secteur NS couvre les sites et paysages remarquables du littoral à protéger et sauvegarder. Par défaut, les articles 1 et 2 du règlement écrit du PLU interdisent toutes les destinations et sous-destinations et toutes les occupations et utilisations du sol. Dans un objectif de préservation des entités remarquables du littoral, la constructibilité est donc très limitée.</p> <p>Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations « exploitation agricole et forestière » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». En application de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme, le règlement écrit du PLU n'autorise que les aménagements légers, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas la qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; 2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; 3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; 4. Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ; 5. Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les milieux littoraux : protéger les espaces remarquables et caractéristiques du littoral de la commune. ▪ Protéger les réservoirs de biodiversité de toute construction nouvelle : les milieux naturels « remarquables » : les espaces Natura 2000, les espaces naturels sensibles, les sites classés/inscrits, etc. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone NS, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés. - OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB). <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p> <p>Par ailleurs, aucune OAP sectorielle ne couvre une zone NS.</p>



		<p>6. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.</p> <p>Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état actuel.</p> <p>Du fait de la très faible constructibilité, le choix a été fait de ne pas réglementer la hauteur maximale des constructions (article 4.2) ni l'implantation des constructions (article 4.3). Dans le même sens, seule une règle qualitative a été retenue en matière de réalisation des surfaces non imperméabilisées (article 6.2).</p>		
<p>Nm – zone naturelle correspondant à l'espace maritime (intégrant les mouillages légers, les installations liées aux activités maritimes, les activités aquacoles et de cultures marines, ...)</p>	<p>La zone Nm correspond aux espaces situés sur le domaine public maritime, jusque 12 milles nautiques.</p>	<p>Il est retenu la délimitation d'un zonage naturel simple sans identifier les usages de la mer. Aussi, le domaine public maritime est classé dans son ensemble en zone Nm.</p> <p><u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions réglementaires de la zone Nm :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Edicter les règles permettant d'encadrer l'ensemble des usages qui se pratiquent en mer. <p><u>Justification de la réglementation applicable à la zone Nm :</u></p> <p>Par défaut, le domaine public maritime qui est constitué du rivage de la mer et du sol et du sous-sol de la mer jusqu'à la limite des eaux territoriales, ainsi que les lais et relais de la mer, est géré directement par l'Etat. Cependant, la gestion de tout ou partie du domaine peut être déléguée à une collectivité ou à un organisme. L'article L.2123-2 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit la possibilité de conventions de gestion par lesquelles l'Etat confie à une personne publique la gestion de dépendances de son domaine, dans le respect de sa vocation.</p> <p>Ainsi, l'ensemble des usages de la mer sont admis au sein de la zone Nm sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié. Ces usages comprennent les installations et aménagements, relatifs aux ports, aux mouillages, aux ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, mais également les installations nécessaires aux activités de cultures marines qui font l'objet d'autorisations d'exploitations, ou encore les installations nécessaires à des services publics (énergies renouvelables en mer...) ainsi que les affouillements liés au dragage des rivières.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les milieux littoraux. ▪ Protéger les interfaces entre la terre et la mer et les milieux marins. ▪ Protéger les réservoirs de biodiversité de toute construction nouvelle : les milieux marins et littoraux. 	<p>Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone Nm, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés. - OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB). <p>Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.</p> <p>Par ailleurs, aucune OAP sectorielle ne couvre une zone Nm.</p>

La zone N comprend également des secteurs spécifiques liés à des situations et projets propres.

Il s'agit des zones suivantes :

- **Ni – zone naturelle à vocation économique**
- **Nip – zone naturelle à vocation économique portuaire**
- **Ne – zone naturelle à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif**
- **Nulm – zone naturelle destinée à la pratique des activités d'ultralégers motorisés (ULM)**
- **Nt – zone naturelle à vocation d'hébergement touristique**

9 secteurs font ainsi l'objet d'un **zonage spécifique en zone N**.

Chaque secteur spécifique fait l'objet d'une fiche descriptive et justificative (cf. ci-après).

La délimitation de ces zones permet de mettre en œuvre les orientations du PADD suivantes :

- **Maintenir / développer un accès aux équipements publics pour tous** : en confortant les équipements existants du territoire / en favorisant le développement d'équipements publics d'échelle communale et intercommunale.
- **Conforter Plouhinec comme territoire culturel, patrimonial et de loisirs sportifs.**
- **Conforter les espaces nécessaires à l'économie de la mer.**
- **Conforter la capacité d'accueil touristique** : en maintenant, confortant et améliorant les équipements existants (campings, résidences de tourisme, hôtels, ...), tout en cherchant à étendre la saison touristique.
- **Poursuivre le développement économique à partir des ressources du territoire pour attirer des actifs et des entreprises.**

Complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP thématiques / sectorielles :

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de ces zones N spécifiques, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :

- OAP Patrimoine et Paysage : permet d'explicitier de façon claire et synthétique la volonté de la collectivité de préserver le patrimoine et les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique, reconnues vecteurs d'attractivité du territoire, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (notamment agricoles, économiques, ...). Pour cela, elle définit des préconisations afin de permettre la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent. Les orientations définies s'appliquent soit à l'ensemble du territoire, soit sur des secteurs ciblés.

L'orientation 5 : insérer dans le paysage les constructions en zones agricoles et naturelles vient notamment utilement compléter les dispositions du règlement écrit.

- OAP Continuités écologiques qui met en œuvre le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Ces orientations n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations visées par Plouhinec, de l'action publique ou privée, à mener sur différentes thématiques. Elles permettent de décliner des objectifs plus généraux, de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire. Elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explication ou encore de simples recommandations.

Par ailleurs, aucune OAP sectorielle ne couvre de zone N spécifique.

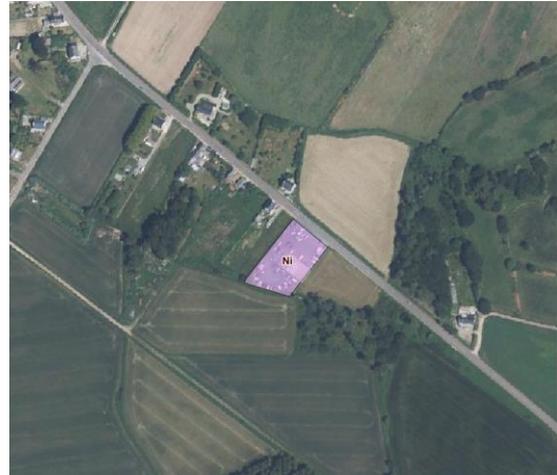
01 Garage automobile – Motrio - Ty Pic

1/ Identification du secteur

Localisation : Rue de Ty Pic, le long de la RD 784

Zonage : Ni

Superficie du secteur : 3 122 m²



2/ Les justifications au projet de délimitation d'un secteur spécifique

- **Quelle est l'activité en place ou à venir sur le secteur ? Description précise du projet.**

Il s'agit d'un garage automobile, dont une partie de l'activité est destinée à la réparation automobile et une seconde partie à la vente de pièces automobiles.

- **Quels sont les besoins en termes de constructibilité (usage du sol, type/ vocation de bâti, hauteur de bâti...)?**

Maintien de l'activité existante avec possibilité de mise aux normes et d'extension limitée.

- **Quelles sont les justifications pour conforter / développer l'activité en place ou projetée (activité économique importante pour la commune, développement touristique, incompatibilité avec les zones économiques...)?**

Activité économique importante pour le territoire.

Dispositions réglementaires :

Zonage : Ni : zone naturelle à vocation économique

Sous-destination : « industrie »

Réhabilitation et reconstruction de l'existant dans les mêmes proportions.

Possibilité d'extension : 30% de de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Hauteur maximale : point le plus haut de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

02 Garage automobile – Autocap

1/ Identification du secteur

Localisation : Route d'Audierné, le long de la RD 784

Zonage : Ni

Superficie du secteur : 7 400 m²



2/ Les justifications au projet de délimitation d'un secteur spécifique

- **Quelle est l'activité en place ou à venir sur le secteur ? Description précise du projet.**

Il s'agit d'un garage automobile.

- **Quels sont les besoins en termes de constructibilité (usage du sol, type/ vocation de bâti, hauteur de bâti...)?**

Maintien de l'activité existante avec possibilité de mise aux normes et d'extension limitée.

- **Quelles sont les justifications pour conforter / développer l'activité en place ou projetée (activité économique importante pour la commune, développement touristique, incompatibilité avec les zones économiques...)?**

Activité économique importante pour le territoire.

Dispositions réglementaires :

Zonage : Ni : zone naturelle à vocation économique

Sous-destination : « industrie »

Réhabilitation et reconstruction de l'existant dans les mêmes proportions.

Possibilité d'extension : 30% de de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Hauteur maximale : point le plus haut de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

03 Décharge de matériaux inertes et déchets verts

1/ Identification du secteur

Localisation : Rue Xavier Grall

Zonage : Ne

Superficie du secteur : 25 700 m²



2/ Les justifications au projet de délimitation d'un secteur spécifique

- **Quelle est l'activité en place ou à venir sur le secteur ? Description précise du projet.**

Il s'agit d'une décharge de matériaux inertes et de déchets verts.

- **Quels sont les besoins en termes de constructibilité (usage du sol, type/ vocation de bâti, hauteur de bâti...)?**

Pas de construction, seulement réglementer l'usage du sol.

- **Quelles sont les justifications pour conforter / développer l'activité en place ou projetée (activité économique importante pour la commune, développement touristique, incompatibilité avec les zones économiques...)?**

Il s'agit d'un équipement d'intérêt général à régulariser.

Dispositions réglementaires :

Zonage : Ne : zone naturelle à vocation de services et équipements d'intérêt collectif

Sous-destination : / [article 2](#) : « usage des sols et types d'activités » : autoriser le dépôt de matériaux inertes et de déchets verts

Pas de construction possible

04 Aile du Cap - piste d'ULM

1/ Identification du secteur

Localisation : Rue Ronsard

Zonage : Nulm

Superficie du secteur : 23 835 m²



2/ Les justifications au projet de délimitation d'un secteur spécifique

- **Quelle est l'activité en place ou à venir sur le secteur ? Description précise du projet.**

L'aile du Cap propose des baptêmes et balades en ULM (Ultra Léger Motorisé). Le site comprend un hangar (stockage de l'ULM et du matériel et accueil du public) ainsi que la matérialisation d'une piste de 150 mètres de long sur 20 mètres de large qui reste enherbée.

L'implantation de cet équipement sur la commune fait suite à une procédure de modification du PLU (procédure de modification n°4 approuvée en septembre 2021) qui a permis de transférer l'activité déjà existante (implantée depuis 2018 à Mahalon) à Plouhinec.

- **Quels sont les besoins en termes de constructibilité (usage du sol, type/ vocation de bâti, hauteur de bâti...)?**

Maintien de l'activité existante avec possibilité de mise aux normes.

- **Quelles sont les justifications pour conforter / développer l'activité en place ou projetée (activité économique importante pour la commune, développement touristique, incompatibilité avec les zones économiques...)?**

Activité économique et touristique importante pour le territoire.

Dispositions réglementaires :

Zonage : Nulm : zone naturelle destinée à la pratique des activités d'ULM

Sous-destinations : « entrepôt » et « autre équipement recevant du public »

Réhabilitation et reconstruction de l'existant dans les mêmes proportions.

05 Camping Le Loup Blanc

1/ Identification du secteur

Localisation : Rue de l'Océan

Zonage : Nt

Superficie du secteur : 32 047 m²



2/ Les justifications au projet de délimitation d'un secteur spécifique

- **Quelle est l'activité en place ou à venir sur le secteur ? Description précise du projet.**

Il s'agit du camping Le Loup Blanc. Il propose la location de mobil-home (12) ainsi que des emplacements pour les tentes, caravanes, vans et camping-cars (64 emplacements). 3 tentes mi-bois mi-toile sont également disponibles à la location ainsi qu'une tente dans l'esprit des tentes-lodge. Enfin, 4 chalets viennent compléter l'offre.

- **Quels sont les besoins en termes de constructibilité (usage du sol, type/ vocation de bâti, hauteur de bâti...)?**

Maintien de l'activité existante avec possibilité de mise aux normes et d'extension limitée des bâtiments existants.

- **Quelles sont les justifications pour conforter / développer l'activité en place ou projetée (activité économique importante pour la commune, développement touristique, incompatibilité avec les zones économiques...)?**

Activité touristique et économique importante pour le territoire.

Dispositions réglementaires :

Zonage : Nt : zone naturelle à vocation d'hébergement touristique

Sous-destination : « autres hébergements touristiques »

Réhabilitation et reconstruction de l'existant dans les mêmes proportions.

Possibilité d'extension : 30% de de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Hauteur maximale : point le plus haut de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

+ article 2 : sont autorisés : les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Que l'activité agricole ne soit pas compromise ;
- Qu'ils soient existants à la date d'approbation du présent PLU.

06 Camping GCU

1/ Identification du secteur

Localisation : Trez Kerouer

Zonage : Nt

Superficie du secteur : 24 132 m²



2/ Les justifications au projet de délimitation d'un secteur spécifique

- **Quelle est l'activité en place ou à venir sur le secteur ? Description précise du projet.**

Il s'agit d'un camping appartenant au GCU (Groupement des Campeurs Universitaires). Il compte 92 emplacements nus ainsi qu'un bâtiment sanitaire, un local pour personnes à mobilité réduite, un terrain de volley-ball bitumé et une aire de tennis de table.

- **Quels sont les besoins en termes de constructibilité (usage du sol, type/ vocation de bâti, hauteur de bâti...)?**

Maintien de l'activité existante avec possibilité de mise aux normes.

- **Quelles sont les justifications pour conforter / développer l'activité en place ou projetée (activité économique importante pour la commune, développement touristique, incompatibilité avec les zones économiques...)?**

Activité touristique et économique importante pour le territoire.

Dispositions réglementaires :

Zonage : Nt : zone naturelle à vocation d'hébergement touristique

Sous-destination : « autres hébergements touristiques »

Réhabilitation et reconstruction de l'existant dans les mêmes proportions.

+ article 2 : sont autorisés : les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Que l'activité agricole ne soit pas compromise ;
- Qu'ils soient existants à la date d'approbation du présent PLU.

07 Camping Kersiny Plage

1/ Identification du secteur

Localisation : Rue Nominoë

Zonage : Nt

Superficie du secteur : 19 762 m²



2/ Les justifications au projet de délimitation d'un secteur spécifique

- **Quelle est l'activité en place ou à venir sur le secteur ? Description précise du projet.**

Le camping Kersiny plage propose à la location des mobil-homes ainsi que des emplacements pour les tentes, caravanes, vans et camping-cars. Un service de vente à emporter de préparations maison, de pains et de croissants ainsi qu'une petite épicerie de dépannage vient compléter l'offre d'hébergement.

- **Quels sont les besoins en termes de constructibilité (usage du sol, type/ vocation de bâti, hauteur de bâti...)?**

Maintien de l'activité existante avec possibilité de mise aux normes et extension limitée des bâtiments existants.

- **Quelles sont les justifications pour conforter / développer l'activité en place ou projetée (activité économique importante pour la commune, développement touristique, incompatibilité avec les zones économiques...)?**

Activité touristique et économique importante pour le territoire.

Dispositions réglementaires :

Zonage : Nt : zone naturelle à vocation d'hébergement touristique

Sous-destination : « autres hébergements touristiques »

Réhabilitation et reconstruction de l'existant dans les mêmes proportions.

+ article 2 : sont autorisés : les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Que l'activité agricole ne soit pas compromise ;
- Qu'ils soient existants à la date d'approbation du présent PLU.

08 Collège Bois de Locquéran et services techniques d'Audierne**1/ Identification du secteur**

Localisation : Rue Per Jakes Helias

Zonage : Ne

Superficie du secteur : 21 797 m²

**2/ Les justifications au projet de délimitation d'un secteur spécifique**

- **Quelle est l'activité en place ou à venir sur le secteur ? Description précise du projet.**

Collège sur la parcelle XE0081 et services techniques d'Audierne sur la parcelle XE0080.

- **Quels sont les besoins en termes de constructibilité (usage du sol, type/ vocation de bâti, hauteur de bâti...)?**

Maintien de l'activité existante avec possibilité de mise aux normes et d'extension limitée des bâtiments existants.

- **Quelles sont les justifications pour conforter / développer l'activité en place ou projetée (activité économique importante pour la commune, développement touristique, incompatibilité avec les zones économiques...)?**

Il s'agit d'équipements d'intérêt général à conforter.

Dispositions réglementaires :

Zonage : Ne : zone naturelle à vocation de services et équipements d'intérêt collectif

Sous-destinations : « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Réhabilitation et reconstruction de l'existant dans les mêmes proportions.

Possibilité d'extension : 50% de de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Hauteur maximale : point le plus haut de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

09 Chantier naval - Charpenterie du Goyen

1/ Identification du secteur

Localisation : Rue Per Jakes Helias (Anse)

Zonage : Nip

Superficie du secteur : 10 452 m²



2/ Les justifications au projet de délimitation d'un secteur spécifique

- **Quelle est l'activité en place ou à venir sur le secteur ? Description précise du projet.**

Reprise d'un chantier centenaire par les charpentiers de marine Benoît Bouf et Cyrille Humbert. L'équipement existant a été établi en 1923, au pied du château de Locquéran. Outre les aménagements intérieurs, il est question de remettre en état la cale de mise à l'eau ainsi que d'installer un slipway en utilisant les plots de l'ancienne glissière de lancement. Cet outil associé au bâtiment et au site contribuera à faire de ce chantier, l'un des plus beaux équipements bretons pour les bateaux en bois.

Près de 1 000 mètres carrés sont disponibles pour l'hivernage des bateaux, à l'intérieur et à l'extérieur.

- **Quels sont les besoins en termes de constructibilité (usage du sol, type/ vocation de bâti, hauteur de bâti...)?**

Maintien de l'activité existante avec possibilité de mise aux normes et d'extension limitée des bâtiments existants.

- **Quelles sont les justifications pour conforter / développer l'activité en place ou projetée (activité économique importante pour la commune, développement touristique, incompatibilité avec les zones économiques...)?**

Activité économique et touristique importante pour le territoire.

Dispositions réglementaires :

Zonage : Nip : zone naturelle à vocation économique portuaire

Sous-destinations : « industrie » - activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Réhabilitation et reconstruction de l'existant dans les mêmes proportions.

Possibilité d'extension : 30% de de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Hauteur maximale : point le plus haut de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.



Titre IV – Articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral



Titre IV – Articulation du plan avec la Loi Littoral

Le présent chapitre indique de façon complémentaire comment le PLU intègre les dispositions de la Loi Littoral.

Le littoral constitue un atout indéniable pour l'attractivité de Plouhinec qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

1- La capacité d'accueil

En application de l'article L. 121-21 du code de l'urbanisme, le PLU détermine la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte :

- De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme,
- De l'existence des risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;
- De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

La détermination de la capacité d'accueil permet de connaître ce que le territoire de Plouhinec peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité. Il s'agit donc de trouver un équilibre entre les enjeux de production de logements et de développement économique et d'autre part de préservation de la richesse des milieux naturels, notamment les milieux littoraux et marins qui sont particulièrement vulnérables.

Ainsi, le PLU :

- ▶ Privilégie une organisation compacte des tissus urbains,
- ▶ Intègre des dispositions règlementaires visant à lutter contre l'étalement urbain et l'habitat diffus,
- ▶ Identifie le potentiel de renouvellement urbain et le prend en compte,
- ▶ Fixe un objectif de 50% de nouveaux logements en renouvellement urbain,
- ▶ Identifie les secteurs potentiels pour le développement des activités de cultures marines,
- ▶ Délimite les espaces proches du rivage,
- ▶ Préserve les coupures d'urbanisation de toute nouvelle construction,
- ▶ Préserve les entités paysagères remarquables du territoire,
- ▶ Tient compte des risques de submersion et d'érosion du littoral dans les choix d'aménagement,
- ▶ S'assure de la capacité d'accueil de 500 habitants supplémentaires et la production de 450 logements d'ici 2040, au regard de l'assainissement des eaux usées et pluviales, de la production d'eau potable ainsi que de la protection des milieux (cf. l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU).

Concernant la fréquentation touristique, Plouhinec n'envisage pas la création de nouveaux hébergements touristiques ni la réalisation d'aménagements significatifs qui pourraient conduire à augmenter de manière importante la fréquentation des espaces naturels littoraux. Les campings existants sont confortés et des mesures sont prises afin de préserver les espaces littoraux et maîtriser leur fréquentation afin de limiter les éventuels impacts sur ces milieux.

Le seul projet d'aménagement plus conséquent est le port de Poulgoazec. Plouhinec et à plus grande échelle, la Communauté de Communes du Cap Sizun – Pointe du Raz et le SIOCA, ont une ambition maritime forte, traduite dans le plan guide et repris dans le PADD du PLU. Un axe de développement concerne le développement du port de Poulgoazec. Il s'agit d'un projet d'intérêt communautaire dont les réflexions sont en cours.

Par ailleurs, Plouhinec est doté d'équipements qui permettent de répondre aux besoins induits, d'une part, par la production de nouvelles constructions en renouvellement urbain, et d'autre part, par l'aménagement de nouveaux secteurs en extension urbaine, qu'il s'agisse notamment de traiter les rejets d'eaux usées, de gérer les eaux pluviales, d'apporter une quantité suffisante d'eau potable à l'ensemble des ménages, ou encore de gérer les déplacements de manière sécurisé. La capacité d'accueil de ces équipements fait l'objet d'une analyse précise au sein de l'Evaluation Environnementale du présent PLU. De plus, concernant la gestion des eaux pluviales ainsi que l'assainissement des eaux usées, des zonages et schémas directeurs ont été réalisés parallèlement à la révision du présent PLU (cf. annexes du PLU).

2- Les coupures d'urbanisation



En application de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme, le PLU prévoit des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation. Les coupures d'urbanisation ont pour objectifs de sauvegarder des espaces et paysages remarquables et également de circonscrire l'urbanisation. L'objectif est de lutter contre le phénomène de mitage et contre l'édification d'un mur entre la mer et l'arrière-pays. Ces coupures permettent ainsi de préserver des milieux naturels de profondeur variable entre les espaces urbanisés dans une commune où la pression urbaine et touristique est très forte.

Les coupures d'urbanisation sont identifiées par le SCoT Ouest Cornouaille et précisées à l'échelle de la commune au sein du PLU. Elles sont classées en zones N ou NS.

Au vu de la dispersion du bâti, des constructions préexistantes peuvent se trouver dans ces coupures d'urbanisation, elles pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation accompagnés d'extensions limitées.

Cinq importantes coupures d'urbanisation existent sur le littoral Plouhinécois :

- A Saint-Julien ;
- Au niveau du vallon de Lézarouan ;
- Au niveau du vallon de Kersiny ;
- Au niveau du vallon de Trez-Merperleuc ;
- Entre les hameaux de Kérouer et Penteven.

3- Les espaces proches du rivage

Le législateur n'ayant pas donné de définition permettant de déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage (EPR), trois critères, issus de la jurisprudence, doivent être pris en compte :

- La distance séparant cette zone du rivage,
- Son caractère urbanisé ou non,
- La covisibilité entre cette zone et le plan d'eau.

Un premier tracé de l'EPR a été réalisé à l'échelle du SCoT Ouest Cornouaille puis précisé dans le présent PLU.

La commune de Plouhinec s'étend sur près de 8 km de côte depuis l'anse de Porz-Poulhan jusqu'à l'embouchure de l'estuaire du Goyen. L'influence maritime se fait ensuite sentir le long des 6 km de rives de l'estuaire du Goyen, jusqu'au niveau du bourg de Pont-Croix.

Les altitudes de la commune de Plouhinec évoluent du niveau de la mer au Sud jusqu'à 104 mètres dans la partie centrale.

La morphologie de la commune est marquée par la présence d'un vaste plateau orienté Nord-Ouest/Sud-Est qui occupe une large part du territoire. La partie sommitale de ce plateau est peu inclinée et admet seulement de légers rebonds topographiques. En revanche, les marges littorales et estuariennes de ce relief sont fortement inclinées et atteignent parfois des pentes de 15%-16%.

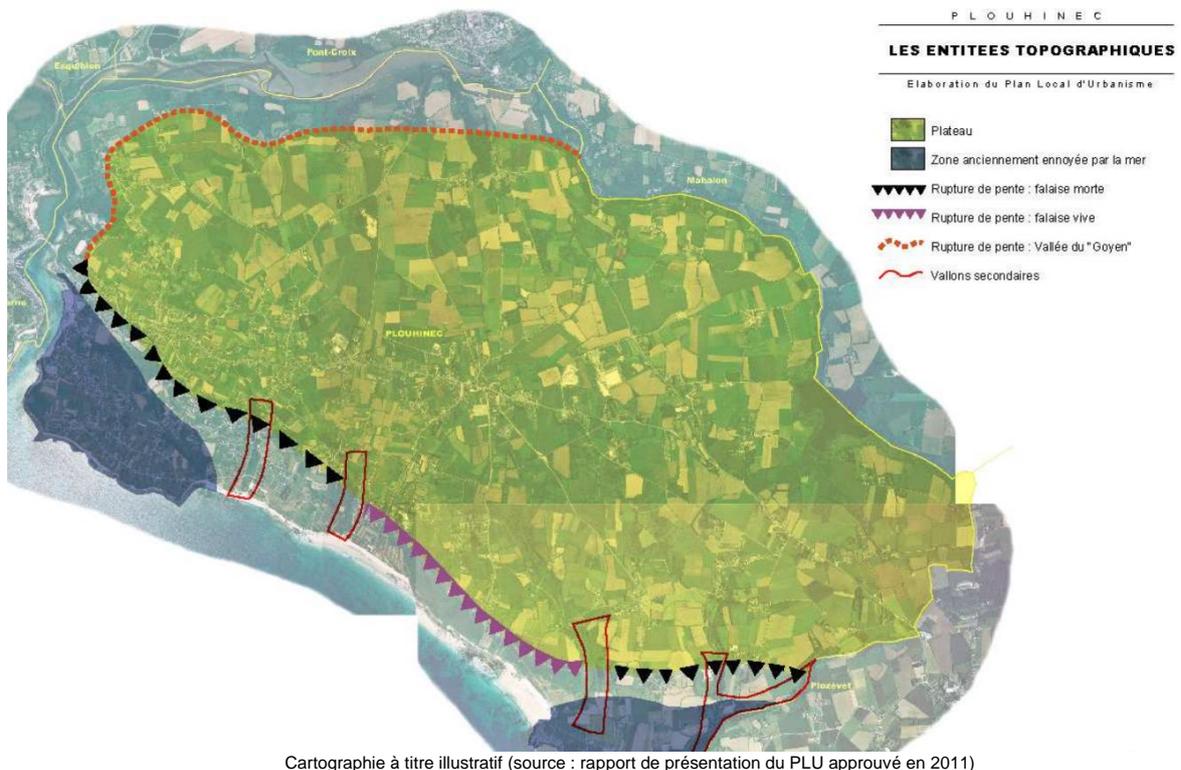
Ainsi, la façade littorale et la façade estuarienne de la commune sont nettement partagées par une rupture de pente se plaçant à une altitude d'environ 50 mètres.

Cette rupture de pente marque profondément le paysage littoral de la commune. Ce sont sur les versants de ce relief que les pentes sont les plus importantes, comme le démontre le resserrement important des courbes d'altitude sur la carte topographique.

Cette rupture de pente se place en retrait de la côte dans le secteur compris entre Porz-Poulhan (en limite avec la commune de Plozévet) et l'Ouest de Drégan. En effet, ici, cette coupure topographique se place en retrait d'une zone de replat qui se retrouve coincée entre le rivage de la mer et le plateau.

Entre la plage de Guendrez et la plage de Mesperleuc, cette rupture de pente borde le rivage de la mer et constitue, de fait, une falaise vive. Par la suite, vers l'Ouest, la rupture de pente se place à nouveau en retrait d'une zone de replat topographique, au Nord d'une ligne passant par Poulgoazec, Saint-Dreyer, Brémoder et Mesperleuc.

Enfin, cette rupture de pente délimite distinctement les versants bordant l'estuaire du Goyen, jusqu'au niveau de Pont-Croix. En effet, cette rupture de pente marque bien la limite entre la vallée de l'estuaire du Goyen et le plateau agricole, comme le démontre l'examen attentif des courbes d'altitudes sur la carte topographique.



Description de la limite des espaces proches du rivage de Plouzévet à Pont-Croix :

► **Entre Plouzévet et Philibere :**

Entre Plouzévet et Kerfendal, le critère topographique est prédominant dans la définition des espaces proches du rivage. Sur ce secteur, le territoire communal est partagé entre deux niveaux topographiques (un plateau et une zone de replat) séparés par une rupture de pente significative. La ligne topographique des 50 mètres, altitude moyenne au sein de laquelle se place cette rupture de pente, détermine ici la limite des espaces proches.

Cette rupture de pente se trouve ensuite perturbée à deux reprises par la présence de deux vallons perpendiculaires au trait de côte : en surplomb de Porz-Poulhan (en limite communale avec Plouzévet) et au niveau de Saint-They. Les pentes de ces deux vallons sont colonisées par une végétation arborée qui ferme les perspectives sur la mer.

Cette frontière topographique constitue une véritable coupure entre le plateau tourné vers l'intérieur des terres et le replat topographique du secteur de Drégan. Ce replat topographique se compose de dépôts assez importants de sables marins, lesquels peuvent atteindre localement plusieurs mètres d'épaisseurs. Par conséquent, cela démontre que ce replat topographique a été ennoyé par la mer à une époque révolue. De fait, la mer atteignait le pied de la rupture de pente, laquelle constitue donc une falaise morte.

Dans la continuité du tracé présent sur Plouzévet, la limite des espaces proches du rivage débute en surplomb de Porz-Poulhan, à l'Ouest de Kersandy. Elle emprunte le tracé de la courbe d'altitude des 50 mètres qui constitue ici le sommet de la rupture de pente. Cette courbe d'altitude sert ici de référence pour tracer la limite des espaces proches du rivage, ceci, jusqu'à Philibere.

La co-visibilité terre/mer est assurée sur l'ensemble de ce secteur.

Les deux petits vallons sont inclus au sein du périmètre des espaces proches du rivage dans la mesure où la courbe topographique des 50 mètres les surplombe.

La prise en compte de cette limite topographique implique d'exclure les lieux-dits de Kersandy, Kerruc et Kergroes. En effet, la ligne d'altitude des 50 mètres passe juste en avant de ces hameaux et ne les concerne donc pas.

En revanche, les lieux-dits de Kervagen, Kergoz et Philibere sont inclus au sein du périmètre des espaces proches car ils se trouvent en contrebas de cette rupture de pente.

► **Entre Philibere et Kervélec :**

A partir de Saint-They, la rupture de pente des 50 mètres se place directement en bordure de rivage, formant ainsi la partie sommitale d'une falaise vive. Cette falaise vive se poursuit jusqu'au niveau du parking de la plage de Mesperleuc. La délimitation des espaces proche du rivage ne peut donc pas ici s'appuyer sur ce tracé le long de cette portion de côte.

L'espace situé en retrait de cette falaise vive correspond à l'amorce du plateau communal. Depuis la ligne de crête de cette falaise jusqu'à une ligne passant par Philibere, Kerfréost, Penteven et Kervelec, l'espace est visuellement ouvert sur la mer. En effet, cet



espace est constitué principalement par des champs cultivés ouverts mêlés à des fourrés à prunelliers. Sur cet espace, l'influence maritime demeure donc très forte.

Sur ce secteur, la pente n'est pas comparable à celle que l'on retrouve sur les flancs de la falaise vive (soit un gain d'altitude de 50 mètres sur une distance d'environ 200 mètres). Cependant, elle augmente régulièrement depuis le sommet de cette rupture de pente en direction de l'intérieur de la commune jusqu'au niveau de la courbe topographique des 75 mètres. Ainsi, l'altitude passe de 50 mètres en bordure de falaise, à 75 mètres au niveau de Kerfréost, soit un gain d'altitude de 25 mètres sur une distance d'environ 350 mètres. A titre comparatif, entre Penteven et le bourg de Plouhinec, l'altitude augmente également de 25 mètres, mais sur une distance d'environ 1,5 kilomètres.

Aussi, la courbe topographique des 75 mètres constitue bien une rupture de pente secondaire. De même en retrait de cette courbe d'altitude, vers l'intérieur de la commune, l'espace est colonisé par une végétation arbustive hétérogène, qui, conjuguée à une absence relative de pente, ferme les perspectives visuelles sur la mer.

Par conséquent, la topographie demeure encore le critère prédominant permettant de délimiter ici les espaces proches du rivage.

Ainsi, à partir de Philibere, la limite des espaces proches quitte le tracé de la rupture de pente des 50 mètres pour adopter le tracé de la voie communale menant à Kerfréost, qui est situé au niveau de la rupture de pente secondaire matérialisée la courbe d'altitude des 75 mètres. Cette courbe d'altitude sert ici de référence pour tracer la limite des espaces proches du rivage, ceci, jusqu'à Kervélec.

Les lieux-dits de Kerdréal et de Kerouer sont inclus au sein du périmètre des espaces proches du rivage car ils se trouvent en contrebas de la courbe d'altitude des 75 mètres.

En revanche, les lieux-dits de Kerfréost, Penteven et Kervélec se situent de part et d'autre de cette rupture de pente secondaire. C'est pourquoi, seule la partie de ces lieux-dits située en contrebas de cette limite topographique est intégrée au sein du périmètre des espaces proches du rivage.

► **Entre Kervélec et Perros :**

Entre Kervélec et Perros, les espaces proches du rivage cessent de s'appuyer sur la courbe topographique des 75 mètres. Ils se placent dans un secteur dont le relief est peu marqué et n'offre pas de rupture de pente significative, à moins de venir se positionner à proximité immédiate de la côte le long de la falaise vive qui se poursuit encore jusqu'au niveau de Mesperleuc.

De même, cet espace est composé de champs cultivés bordés par très peu de végétation, ce qui offre de très nombreuses et très larges perspectives sur la mer.

Par conséquent, la délimitation des espaces proches du rivage va s'appuyer ici sur le tracé de la voie communale menant de Kervelec à Perros, passant par Kerseur. Le tracé de cette voie de communication est parallèle au rivage, sauf au niveau de Perros où son tracé s'appuie sur le relief et la courbe topographique, assurant par la même le lien avec le secteur suivant.

► **Entre Perros et Kersugard :**

Entre Perros et Kersugard, le critère topographique apparaît une nouvelle fois comme l'élément le plus approprié pour définir les espaces proches du rivage. L'organisation du relief y est sensiblement la même que sur le premier secteur, entre Plozévet et Philibere. En effet, sur cette portion, le territoire communal est partagé entre deux niveaux topographiques séparés par une rupture de pente : la ligne topographique des 50 mètres.

Deux petits vallons perpendiculaires au rivage viennent perturber cette rupture de pente : au niveau de Mesperleuc et de Kersiny.

Cette rupture de pente assure la continuité avec la falaise vive bordant le trait de côte entre la plage de Guendrez et la plage de Mesperleuc et la portion de falaise morte entre Plozévet et Philibere. Elle se place d'ailleurs dans la même classe d'altitude (50 mètres) que ces dernières. De fait, il ne s'agit donc pas de trois entités topographiques distinctes mais plutôt d'une seule et unique entité.

Cette rupture de pente constitue donc une nouvelle portion de falaise morte. En effet, comme dans le cas du premier secteur, cette frontière topographique assure une coupure franche entre le plateau et une zone de replat topographique ; elle se place au sud d'une ligne passant par les lieux-dits de Poulgoazec, Saint-Dreyer, et Mesperleuc. Cette zone de replat se compose de dépôts assez importants de sables marins démontrant qu'elle a été ennoyée par la mer à une époque ancienne. La mer a donc atteint le pied de la rupture de pente, laquelle constitue donc aujourd'hui une falaise morte.

Par conséquent, la partie sommitale de cette falaise morte, correspondant à ligne topographique des 50 mètres, détermine la limite des espaces proches entre Perros et Kersugard. Cette ligne du relief offre partout des perspectives sur la mer.

Une urbanisation assez diffuse est présente de part et d'autre de cette rupture de pente. Aussi, les différents bâtiments se trouvant en contrebas de la courbe topographique des 50 mètres sont inclus au sein du périmètre des espaces proches du rivage.

Le petit vallon débouchant au niveau de la plage de Kersiny est également inclus au sein du périmètre des espaces proches du rivage, dans la mesure où la courbe topographique des 50 mètres le surplombe.

► **Entre Kersugard et Pont-Croix :**

A partir de Kersugard, le domaine estuarien se substitue au domaine purement marin. En effet, la succession des estrans rocheux et des estrans sableux battus par les houles laisse place à des vasières composées de slikke, herbiers à zostère et prés salés qui couvrent et découvrent en fonction de la marée. Au milieu de ces formations vaseuses d'estuaire s'écoule le Goyen.



Les versants encadrant cet estuaire sont très encaissés, notamment ceux présents sur la commune de Plouhinec. Ces versants sont colonisés par une végétation arbustive assez dense, renforçant le caractère fermé et intimiste des lieux. Depuis les points hauts, les perspectives visuelles directes sur l'estuaire sont très limitées compte tenu de la présence de cette végétation arborée très dense et de la très forte déclivité des pentes.

La ligne topographique des 50 mètres constitue ici la rupture de pente la plus significative permettant de distinguer le plateau au relief peu marqué, de la vallée encaissée au sein de laquelle se place l'estuaire du Goyen.

La topographie constitue à nouveau donc ici le critère le plus approprié pour définir le périmètre des espaces proches du rivage dans la partie estuarienne du Goyen. En effet, les formations végétales présentes sur les versants bordant l'estuaire ne sont pas marquées par l'influence maritime. Il s'agit majoritairement d'une végétation arborée haute présente en milieu continental. De même, les perspectives visuelles sont très limitées en raison de la présence même de la végétation arbustive. Ainsi, le critère topographique demeure le seul paramètre objectif permettant de fixer une limite claire des espaces proches du rivage sur ce secteur. En outre, la ligne topographique des 50 mètres assure la continuité avec le secteur précédent, pour lequel l'argumentaire s'appuie également sur cette rupture de pente pour délimiter le périmètre des espaces proches du rivage.

Par conséquent, la courbe topographique des 50 mètres sert ici de référence pour tracer la limite des espaces proches du rivage, ceci, jusqu'en surplomb de Trohonan. À partir de ce point, cette rupture de pente oblique vers l'intérieur des terres pour suivre les contours d'une vallée dont le ruisseau est un affluent du Goyen. Aussi, la limite des espaces proches du rivage s'appuie sur un chemin communal jusqu'à atteindre la commune voisine de Pont-Croix, au niveau de Keridreuff.

La prise en compte de cette limite topographique implique d'exclure les lieux-dits de Kersigneau, Kerrédan, Bremphuez et Kervanna. En effet, la ligne d'altitude des 50 mètres passe juste en avant de ces secteurs et ne les concerne donc pas. Le lieu-dit de Keréval s'inscrit en revanche de part et d'autre de cette rupture de pente. Une partie se trouve donc incluse au sein du périmètre des espaces proches du rivage.

Enfin, entre Kersugard et Saint-Jean, cette rupture de pente passe au sein de secteurs urbanisés. Les parties situées en contrebas de cette ligne de relief sont, de fait, intégrées au périmètre des espaces proches du rivage.

La délimitation des EPR est figure sur le règlement graphique.

4- Assurer l'urbanisation en continuité

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme stipule que « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Conformément à la Loi Littoral et aux principes d'aménagement des espaces littoraux issus du SCoT, le PLU intègre les différentes entités (agglomération et village) afin de définir les espaces d'extension possibles.

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) adoptée le 16 octobre 2018 a apporté des modifications aux dispositions d'urbanisme notamment particulières au littoral. Les dispositions nouvelles modifient essentiellement la règle d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages existants. En effet, la loi ELAN modifie les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme prévoyant que « l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ». La loi ELAN supprime les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et ouvre la possibilité de construire au sein des espaces déjà urbanisés (SDU). Aussi, la loi prévoit qu'en sus des extensions de l'urbanisation susceptibles d'être autorisées en continuité des agglomérations et des villages existants, des constructions et installations peuvent être autorisées « dans les secteurs déjà urbanisés autre que les agglomérations et villages ». De nombreuses conditions, cumulatives, encadrent ce droit à construire afin que l'urbanisation de ces secteurs déjà urbanisés reste limitée. De plus, l'article L.121-8 du code de l'urbanisme stipule que ces différents espaces doivent être identifiés par le schéma de cohérence territoriale puis délimités par le PLU.

Aussi, 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 des espaces urbanisés de densité significative de constructions. 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.

La délimitation précise de l'enveloppe urbaine de chacun des secteurs mentionnés ci-dessus est précisément expliquée et démontrée au sein du rapport de présentation, tome 1, Titre III – Analyse de la consommation d'espaces et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, du présent PLU.

** Le SCoT Ouest Cornouaille actuellement en vigueur (en cours de révision) identifie 4 SDU. S'ajoute à la liste ci-dessus, le secteur de Perros. Néanmoins, au regard des enjeux relevés sur ce quatrième secteur, liés au contexte agricole (présence d'une exploitation agricole sur le site) et à la présence de zones humides à proximité, la commune a choisi de ne pas identifier Perros comme SDU. De plus, ce secteur ne comporte pas de potentiel densifiable.*

De plus, les zones ouvertes à l'urbanisation se situent en continuité de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

5- Préserver la bande littorale des 100 mètres

L'article L.121-16 du code de l'urbanisme indique que : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »

L'article L.121-17 du code de l'urbanisme poursuit : « L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. [...] »

En dehors de parcelles de l'agglomération situées en front de mer (quartiers de Locquéran et Poulgoazec), les terrains situés à moins de 100 mètres du rivage sont classés en zones naturelles (N, NS, Nt, Nip), dont la majeure partie est incluse dans les espaces remarquables identifiés au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (zonage NS).

6- Les campings

Dans les communes littorales, les conditions d'aménagement et d'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes diffèrent en fonction de leur localisation sur le territoire :

- En dehors des espaces urbanisés : aménagement et ouverture des terrains subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU (article L. 121-9 du code de l'urbanisme) ;
- Au sein du périmètre de l'espace proche du rivage : aménagement et ouverture des terrains subordonnés au respect des dispositions relatives à l'extension limitée de l'urbanisation (article L. 121-14 du code de l'urbanisme) ;
- Au sein de la bande littorale des 100 mètres : aménagement et ouverture de terrains interdits (article L. 121-18 du code de l'urbanisme).

Le PLU ne définit pas de nouveaux secteurs pour l'aménagement de terrains de camping. Seul l'aménagement d'une aire d'accueil de camping-cars est prévu en continuité de l'espace urbanisé de l'agglomération (cf. zone 1AUe qui comprend notamment l'extension du cimetière ainsi que l'aménagement d'une aire d'accueil de camping-cars).

Les terrains de camping existants sont confortés (cf. zones Ut, Ut1 et Nt).

7- Les espaces naturels remarquables



L'article L.121-23 du code de l'urbanisme indique que : « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »

L'article R. 121-4 du code de l'urbanisme énumère de manière non exhaustive les espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral. Pour bénéficier de la protection, ces espaces doivent être nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présenter un intérêt. Il peut s'agir notamment de dunes, falaises, forêts et zones boisées proches du rivage de la mer, parties naturelles des estuaires.

Cette protection s'applique à tout terrain situé sur le territoire d'une commune littorale et présentant les caractéristiques définies par le code de l'urbanisme.

Aussi, sur le territoire de Plouhinec, sont classés en espaces remarquables :

- Les espaces protégés au titre des législations nationales, communautaires ou communales et dont la valeur patrimoniale est déjà reconnue,
- Les milieux non protégés mais qui sont susceptibles de l'être au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme.

Un zonage NS y est appliqué.

Identification des sites et paysages remarquables de Plouhinec :

► 1. La rive gauche du Goyen. Niveau 1 : Exceptionnel

Nature du site :

- Estran vaseux en amont du Goyen,
- Schorre,
- Estran sablo-vaseux avec développement de bac de sable en aval du Goyen,
- Boisements littoraux sur les premières pentes,
- Landes littorales à ajoncs et fougères,
- Falaises.

Qualité et spécificité :

Intérêt historique : Ancienne station gauloise et camp romain sur la rive gauche du Goyen entre Saint-Jean et Kersigneau.

Intérêt floristique et faunistique : Boisements, landes et ajoncs évoluant vers le fourré pré forestier, friches, prairies humides pâturées et terres agricoles. Zone de reposoir et de reproduction pour les hérons cendrés, les aigrettes garzettes.

Intérêt paysager : Diversité des milieux avec équilibre des biotopes. Vue panoramique sur le Goyen d'amont en aval ainsi que sur la rive opposée. Accentuation de la sensibilité paysagère par la présence d'un cimetière de bateaux.

Etat du site :

- Les landes et les boisements sont dominants dans le paysage,
- Desserte routière peu développée (existence de chemins d'exploitations carrossables),
- Urbanisation linéaire dense (hameau de Saint Jean),
- Pression agricole en amont du Goyen sur les terres les plus basses,
- Sentier piéton,
- Cimetière de bateaux,
- Remblai sur DPM.

Vocation du site :

- Maintien de l'agriculture (cultures et pâtures) sur les rives à l'amont du Goyen,
- Protection avec ouverture au public,
- Activité pédagogique de découverte d'une ria sablo-vaseuse délimitée par un versant abrupt recouvert de landes et de boisements.

► 2. La côte à falaises basses de Saint Julien à Corn an Ero. Niveau 1 : Exceptionnel



Nature du site :

- Petites falaises atteignant très rarement 10 mètres de commandement,
- Vaste platier découvrant à marée basse,
- Pelouse maritime et pelouse dunaire.

Qualité et spécificité :

Intérêt géomorphologique : Existence de plages anciennes.

Intérêt biologique : Pelouse rase climacique. Endofaune des estrans rocheux.

Intérêt paysager : Vue intéressante sur l'embouchure du Goyen, le port d'Audierne et sur les hauts fonds (la gamelle) situées au large dans l'axe du Goyen.

Etat du site :

- Urbanisation linéaire le long de la route avec présence de dents creuses,
- Terrains à caravanes,
- Cheminements piétons le long du littoral.

Vocation du site :

Protection des secteurs non bâtis et prévision de coupures d'urbanisation.

► **3. Le massif dunaire de Mesperleuc / Kersiny. Niveau 1 : Exceptionnel pour l'estran, la dune et les vallons humides**

Nature du site :

- Plage de sable fin,
- Massif dunaire,
- Vallons humides,
- Landes.

Qualité et spécificité :

Intérêt géomorphologique : Massif dunaire entaillé par des ruisseaux dont l'exutoire se situe au niveau de l'estran.

Intérêt faunistique et floristique : Diversité de la végétation dunaire (végétation de dune mobile et de dune fixée). Diversité de la végétation dunaire (végétation de dune mobile et de dune fixée). Endofaune fousseuse des estrans sableux. Végétation de zone humide et boisement de saules. Landes à ajoncs.

Intérêt paysager : Paysage ouvert sur le Nord de la baie d'Audierne.

Etat du site :

- Mitage,
- Terrains à caravanes,
- Terrain de camping,
- Zone humide remblayée.

Vocation du site :

- Protection des vallons humides et du massif dunaire,
- Tourisme balnéaire.

► **4. Les falaises de Kerdreal et de Menez Dregan. Niveau 1 : Exceptionnel**

Nature du site :

- Falaises hautes de plus de 10 mètres de commandement,
- Une plate-forme d'abrasion marine ancienne précède les falaises avec des dépôts de galets anciens,
- Pelouse rase,
- Lande à ajoncs,
- Terres cultivées et friches.

Qualité et spécificité :

Intérêt historique : Grottes anciennes riches en industries préhistoriques dans les falaises de la pointe du Souch. Nécropole mégalithique de Menez Drégan (monument historique classé).

Intérêt géologique : Falaise taillée dans les orthogneiss de Pors Poulhan.

Intérêt géomorphologique : Plate-forme d'abrasion marine ancienne et plages anciennes.



Intérêt faunistique et floristique : Pelouse rase à fétuques sur le bord de falaises. Fougères et landes à ajoncs. Endofaune des estrans rocheux.

Intérêt paysager : L'ancien parcellaire agricole est marqué dans le paysage par des murets de pierres sèches.

Etat du site :

- Mitage à Kerdreal,
- Urbanisation plus dense à Menez Drégan,
- Evolution des friches agricoles.

Vocation du site :

- Protection d'un site qui a gardé un caractère naturel,
- Protection avec ouverture au public.

► 5. La dune de Gwendrez et la vallée de Saint They

Niveau 1 : Exceptionnel (dune, landes, zones humides, prairies humides, boisements)

Niveau 2 : Important pour les terres cultivées.

Nature du site :

- Plage de sable fin et galets,
- Dune vive et dune fixée,
- Phragmitaie,
- Boisements de feuillus,
- Landes à ajoncs sur les versants du vallon.

Qualité et spécificité :

Intérêt faunistique et floristique : Fond de vallon occupé par une phragmitaie constituant une zone de refuge et de gagnage de l'avifaune migratrice. Ecologie dominée par les diverses influences marines, pelouse dunaire, lande mésophile évoluant vers le fourré pré forestier, prairies humides pâturées. Potentiel biologique des prairies humides.

Intérêt paysager : Fermeture progressive du champ de vision (passage d'un paysage ouvert littoral à un paysage fermé de fond de vallon). La présence de la chapelle de Saint They apporte une note architecturale intéressante en fond de vallon.

Etat du site :

- Bon état général,
- Le chemin communal menant à Pors Poulhan traverse le massif dunaire,
- Cultures et pâtures sur le versant est et en fond de vallon.

Vocation du site :

- Protection avec ouverture au public,
- Maintien de l'activité agricole extensive,
- Tourisme balnéaire.

► 6. La zone humide et la vallée de Pors Poulhan. Niveau 1 : Exceptionnel

Nature du site :

- Roselières de Pors Poulhan et de Kersandy,
- Vallée boisée.

Qualité et spécificité :

Intérêt géomorphologique : Vallée entaillant les orthogneiss de Pors Poulhan dont le fond est recouvert d'alluvions fluviales.

Intérêt floristique et faunistique : Vallon composé de deux phragmitaies denses constituant une zone de refuge et de gagnage de l'avifaune migratrice.

Etat du site :

- Roselières de Pors Poulhan et de Kersandy,
- Bon état du vallon ayant gardé son caractère naturel.

Vocation du site :

Protection des zones humides et de l'ensemble du vallon.



► 7. Les espaces remarquables marins

La partie maritime du territoire communal de Plouhinec est également qualifiée d'espaces remarquables. Elle est classée dans son ensemble en zone Nm.

Seuls trois secteurs ne sont pas considérés comme « remarquables » :

- Le petit secteur de mouillage de Kersiny,
- Le plan d'eau du port d'Audierne-Plouhinec,
- Le plan d'eau du port de Pors Poulhan.

8- La préservation des espaces boisés significatifs

L'article L.121-27 du code de l'urbanisme indique que : « Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le territoire de Plouhinec ne présente pas un caractère boisé très marqué : il s'étend en effet sur plateau, battu par les vents et les embruns, ce qui n'a pas permis le développement de boisements importants.

Les espaces boisés significatifs sur la commune doivent répondre à plusieurs critères :

- La présence réelle du boisement ainsi que sa taille ;
- La configuration des lieux : les boisements sont vierges de toute construction et présentent un aspect d'unité paysagère homogène ;
- L'importance et la qualité du boisement : les espaces identifiés se situent essentiellement en espaces remarquables et/ou en espaces proches du rivage.

Les espaces boisés significatifs identifiés sont les suivants :

- Les boisements du secteur de Loquéran ;
- Les boisements du secteur de l'estuaire du Goyen ;
- Les boisements du secteur de Kervenec ;
- Les boisements du secteur de Kerradéneq ;
- Les boisements du secteur de Meil Pors ;
- Les boisements du secteur de Guernevez ;
- Les boisements du secteur du secteur de Keradenec ;
- Les boisements du secteur de Lesvoualc'h ;
- Les boisements du secteur de Lespernou ;
- Les boisements du secteur de Lehaonec ;
- Les boisements du secteur de Kerfréost.

L'ensemble des espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de le sont aussi au titre de l'article L.121-27 du même code.

Par ailleurs, conformément aux préconisations du Conseil Départemental du Finistère et de la CAMAB (Cellule d'Animation sur les Milieux Aquatiques et la Biodiversité), en zones humides, la catégorie d'EBC est à retenir pour des boisements présentant un caractère arboré à conserver (l'EBC est une protection forte qui peut avoir un effet sur les actions de gestion.

9- Eloigner les nouvelles routes de transit de la frange littorale

Le PLU ne prévoit pas de nouvelles routes répondant à ces critères.



Titre V – Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers



Titre V – Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

1- Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants

Le tissu urbain s'avère plus ou moins dense selon les quartiers. Ainsi, dans un souci de limitation de la consommation foncière et d'amélioration/dynamisation du fonctionnement urbain, il est intéressant de favoriser la reconquête d'espaces actuellement inutilisés, en particulier pour y produire de l'habitat. L'installation de ménages dans les logements qui pourraient être construits sur ces emplacements, favoriserait en effet la vitalité des secteurs agglomérés. De plus, les secteurs agglomérés sont déjà équipés (réseaux divers, trames viaires...) et permettent donc d'engager des opérations nouvelles de construction sans dépenses importantes d'infrastructure.

Pour cela, il est nécessaire de quantifier les capacités de densification. Cette identification a fait l'objet d'une analyse détaillée, expliquée dans la première partie du rapport de présentation du présent PLU (Titre III – 2 – Analyse des capacités de densification et 3 – Analyse de la capacité de mutation des espaces bâtis).

La mobilisation du foncier en renouvellement urbain

Le potentiel foncier théorique, également dit 'brut', à vocation d'habitat et activités compatibles représente près de 34 ha.

Il se décline de la manière suivante :

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

Ce référentiel foncier a été exhaustif et a permis d'évaluer dans son ensemble le potentiel en renouvellement urbain et ce même si ce dernier n'a pas vocation à être comblé dans sa totalité et encore moins à horizon 15 ans (horizon de la présente révision du PLU). Les résultats 'bruts' ne peuvent donc être comptabilisés dans leur totalité, et ce, pour plusieurs raisons :

- La dureté foncière ;
- L'intérêt du gisement (typologie, localisation, configuration, ...) ;
- La faisabilité technique (par exemple, il est plus aisé de construire sur une parcelle non bâtie avec un accès direct depuis la route qu'à l'arrière de parcelles déjà construites (fonds de parcelles)).

Aussi, afin d'apprécier la part du développement qui se réalisera en renouvellement urbain (division parcellaire ou comblement de dents creuses), Plouhinec s'est fixée :

- ▶ Un objectif de mobilisation des **lots** restants au sein des opérations d'aménagement d'ensemble de **100%** à horizon 15 ans ;
- ▶ Un objectif de mobilisation des **dents creuses** « classiques » basé sur le rythme de comblement des dents creuses constaté sur les 10 dernières années, rythme majoré afin de tenir compte des dernières législations relatives à la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Aussi, à horizon 2040, **50%** des dents creuses « classiques » seront urbanisés.
- ▶ Un objectif de mobilisation des éventuelles divisions **parcellaires** à hauteur de **25%**. En effet, la hausse du prix du foncier bâti et non bâti engendre un engouement certain pour ce type d'opérations.
- ▶ Un objectif de 10 logements créés en **renouvellement urbain** « pur » (transformation / démolition/reconstruction des constructions existantes) a été fixé. Des projets en ce sens ont d'ores et déjà été réalisés / sont en cours (cf. RP – tome 1 -Titre II – 3 – Analyse de la capacité de mutation des espaces bâtis) auxquels s'ajoutent les bâtiments identifiant comme pouvant changer de destination (mobilisation à hauteur de 50%).

Par ailleurs, le territoire Plouhinecois étant en partie en assainissement non collectif, les dents creuses « classiques » font l'objet de traitements différents :

- Les dents creuses raccordables à l'assainissement collectif se verront assujetties une densité de **25 logements / ha** ;
- Les dents creuses situées en assainissement non collectif se verront assujetties une densité de **15 logements / ha** (650 m² étant la surface considérée comme minimale pour accueillir un système d'assainissement individuel).



Au regard de l'ensemble de ces éléments, ce sont environ **220 logements** qui pourront être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine = **taux de renouvellement urbain de 50%**.

Le calcul est détaillé au sein du tableau ci-dessous :

Scénario démographique 2020-2040	0,6 %/an
Production de logements liés au scénario (incluant point mort et production 2020-2023)	440
Enveloppe de "dent creuse lot" en nombre d'entités	13
% mobilisable à horizon 2040	100%
Capacité de création de logements en dent creuse	13
Enveloppe de "dent creuse" en hectare - AC	5,57
% mobilisable à horizon 2040	50%
Surface mobilisable à horizon 2040	2,785
Densité moyenne en dent creuse	25
Capacité de création de logements en dent creuse	70
Enveloppe de "dent creuse" en hectare - ANC	8,57
% mobilisable à horizon 2040	50%
Surface mobilisable à horizon 2040	4,285
Densité moyenne en dent creuse	15
Capacité de création de logements en dent creuse	64
Enveloppe de "divisions parcellaires" en nombre d'entités	254
% mobilisable à horizon 2035	25%
Entités mobilisables à horizon 2035	63,5
Capacité de création de logements en dent creuse	64
Objectif de renouvellement urbain « pur » (transformation des constructions existantes)	
Capacité du RU en nombre de logement	10
Total nbr de logement en dent creuse et RU	220
% RU et de capacité de mobilisation des dents creuses par rapport au total de la construction neuve	50

C'est l'évaluation précise de ces surfaces en renouvellement urbain qui a permis de calibrer au plus juste les besoins fonciers en zone à urbaniser. La logique d'aménagement a bien consisté à exploiter en priorité les potentiels fonciers en renouvellement urbain afin de proportionner par la suite les ouvertures à l'urbanisation.

La mobilisation du parc existant

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 professionnel 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.

Ces opérations de renouvellement urbain engendreront à terme la création, a priori de **7 nouveaux logements**.

La mobilisation du parc existant intègre également les éventuels **changements de destination d'ancien bâtiments agricoles en logements**. **6 bâtiments** ont été identifiés en ce sens.

Bilan

Compte-tenu des objectifs de mobilisation du foncier non bâti et des objectifs de reprise du parc existant, la production nouvelle en renouvellement urbain est estimée à 220 logements. Rapportée à l'objectif global de production à horizon 2040, la part de renouvellement urbain s'établit à 50%.

Total nbr de logement en dent creuse et RU	220
% RU et de capacité de mobilisation des dents creuses par rapport au total de la construction neuve	50



Titre V - Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

2- Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation d'espace

Les choix portés par Plouhinec au sein du projet de révision du PLU s'inscrivent dans un cadre législatif œuvrant pour la prise en compte de l'environnement, en faveur de la densification, de la protection des espaces naturels et agricoles, de la mutualisation des stationnements et de la végétalisation au sein des espaces urbanisés.

La réalisation d'un plan guide, la révision du PLU, et notamment du PADD, a été l'occasion d'établir un projet de territoire économe en consommation d'espace, afin de concilier préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et satisfaction des besoins de développement urbain.

La révision du PLU a ainsi conduit Plouhinec :

- A analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants ;
- A optimiser les surfaces dédiées aussi bien des zones d'habitat que des zones d'activités économiques ;
- A s'interroger sur la notion de « densité » qui ne doit pas se résumer à une simple réduction de la taille des parcelles constructibles. La densification n'est durable que si elle reste vivable et de qualité, adaptée selon les contextes, et acceptée par les habitants : elle nécessite une réflexion sur la qualité des formes urbaines et l'aménagement des espaces publics.

Ainsi, le projet de révision du PLU crée les conditions de la densification, à travers la mobilisation de différents leviers réglementaires, et de la réduction de la consommation d'espace.

Le PADD, duquel découle les pièces réglementaires, fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du code de l'urbanisme). Aussi, le tableau ci-dessous expose les dispositions du PLU qui favorisent la densification et limitent la consommation d'espace.

Pièce réglementaire du PLU	Dispositions	Éléments explicatifs
Zonage	Les secteurs ouverts à l'urbanisation, dont 2 situés en extension urbaine (Trébeuzec et Château d'Eau), ont été délimités de manière à répondre précisément au besoin généré par le projet communal.	Le nombre de logements à réaliser a été calculé au regard de la projection démographique ainsi que de 3 autres variables (le desserrement des ménages, les résidences secondaires, les logements vacants). Déduction faite du potentiel de densification, les zones ouvertes à l'urbanisation (dont 2 en extension de l'enveloppe urbaine) correspondent aux constructions neuves à réaliser limitant et maîtrisant ainsi la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Zonage	La délimitation des zones U à vocation d'habitat et activités compatibles intègre les dents creuses et les fonds de parcelles (hormis lorsque les parcelles sont limitrophes à une zone A ou N, dans ce cas, la délimitation des zones est définie au plus près des constructions existantes (15 m)).	La délimitation du zonage permet de mobiliser le potentiel densifiable présent au sein de chaque secteur urbanisé.
Règlement écrit	Des hauteurs comprises entre 8 mètres et 14 mètres au point le plus haut sur les zones U à vocation d'habitat et activités compatibles. Des distances par rapport aux voies et emprises publiques souples et qualitatives. La possibilité en zone U à vocation d'habitat et activités compatibles de s'implanter sur les limites séparatives. A défaut, un minimum de 2 mètres devra être respecté (règle inspirée du droit de vue du Code Civil).	La combinaison des règles au sein des zones U permet de créer les conditions de la densité. Ces dispositions valent également pour les zones 1AU.



	<p>Une absence générale de réglementation de la distance entre deux constructions sur une même propriété.</p> <p>Une emprise au sol des constructions non réglementée.</p>	
Règlement écrit	<p>Au sein des zones A et N, les possibilités de construction sont limitées : règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol pour les annexes et les extensions éventuelles.</p>	<p>En vertu de l'article L.151-12 et 13 du code de l'urbanisme, au sein des zones agricoles et naturelles les règles fixées permettent d'assurer l'insertion dans l'environnement des constructions, installations ou aménagements envisagés ainsi que leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée.</p>
OAP sectorielles	<p>Définition de principes d'aménagement écrits ou graphiques, complémentaires au règlement, dont des objectifs de densité minimale.</p>	<p>Les OAP sectorielles résultent d'une réflexion préalable sur l'aménagement des zones : sur la vocation de la zone, la densité, les formes urbaines souhaitées, l'accessibilité et les déplacements, l'organisation de l'urbanisation ou encore, l'inscription dans le site et le paysage créé.</p>
OAP sectorielles	<p>Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones.</p>	<p>Le PLU maîtrise l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU en identifiant les secteurs prioritaires, secondaires et tertiaires. Ces derniers ne pourront être ouverts à l'urbanisation, respectivement, qu'à compter de 2025, 2030 et 2035.</p>



Titre VI – Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



Titre VI – Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le PLU « 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. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

L'analyse détaillée figure au sein du rapport de présentation tome 1 du présent PLU (Titre III).

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**.

Ci-dessous, un tableau récapitulatif relatif à la consommation de l'espace par poste.

	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



Titre VI – Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

2- Dynamiques démographiques

Première commune la plus peuplée du Cap-Sizun, Plouhinec fait plus largement partie du SCoT de l'Ouest Cornouaille, dont l'un des objectifs est de « développer une politique de croissance prenant appui sur une attractivité forte et dans une logique de généralisation à l'échelle du SCoT ». Dans l'armature urbaine, Plouhinec appartient au pôle de développement résidentiel de Type 2 du Cap-Sizun, constitué par les communes d'Audierne/Esquibien, Plouhinec et Pont-Croix. Il est fléché pour accueillir une part significative du développement résidentiel de la Communauté de Communes, car il offre des services structurants et accessibles (notamment en transports). Cet objectif s'inscrit également dans une optique de « structuration et d'affirmation du territoire facilitant les coopérations ».

Aussi, la commune souhaite **infléchir le phénomène de décroissance démographique** constaté sur la dernière décennie, dû au solde naturel négatif, que le solde migratoire (quant à lui positif : +0,8%/an entre 2014 et 2020, marqueur de l'attractivité du territoire pour des ménages venant de l'extérieur) n'arrive pas à compenser.

C'est en ce sens, qu'elle a retenu l'orientation suivante au sein du PADD : « Renforcer la dynamique démographique du territoire : objectif : +0,6%/an, soit l'accueil de 500 habitants supplémentaires, pour atteindre près de 4 500 habitants en 2040 ».

Afin d'atteindre cet objectif, la commune va mettre en œuvre / poursuivre de mettre en œuvre l'ensemble des outils et politiques dont elle dispose en faveur de l'accueil de jeunes ménages actifs, avec enfants. Accueillir de jeunes ménages actifs avec enfants permettra de rééquilibrer la structure de la population communale et d'inverser la tendance relative au solde naturel : de négatif il devrait passer à positif.

Il sera démontré tout au long du présent document que cette projection démographique se justifie :

- ▶ Au regard du projet de développement communal et des outils et politiques mis en œuvre pour atteindre les objectifs fixés ;
- ▶ Plouhinec fait partie du programme « Petite Villes de Demain ». Lancé le 1er octobre 2020, ce programme vise à renforcer la cohésion territoriale et faciliter la transition écologique des petites communes. C'est dans ce cadre notamment que la commune porte un projet de réhabilitation du centre-bourg et de centralisation des services aux habitants.
- ▶ Au regard de la place qu'occupe Plouhinec au sein de l'armature du SCoT : pôle structurant de type 2, signifiant qu'il s'agit du secteur où le développement résidentiel doit être privilégié. Le renforcement de la vocation résidentielle des pôles permettra de mieux structurer l'offre de services, notamment des transports au bénéfice des populations.
- ▶ Au regard de la compatibilité dont doit revêtir le PLU de Plouhinec avec les orientations et objectifs du SCoT, qui projette un taux de croissance démographique annuel moyen de l'ordre de +0,4 à +0,6% à l'échelle de son territoire (et les objectifs de production de logements qui en découlent).
- ▶ Au regard de la capacité des réseaux (en particulier : adduction en eau potable, assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales).

Cette orientation engage le renforcement de la dynamique du territoire par l'accueil de nouvelles populations tout en favorisant la diversité sociale et en apportant une réponse adaptée à l'ensemble des administrés. Plouhinec souhaite accompagner cette augmentation de la population de politiques volontaristes et opérationnelles dans le domaine de l'habitat, de l'économie et de manière plus transversale en faveur de la dynamisation de l'agglomération. L'objectif est de conforter les espaces urbanisés et notamment le centre-bourg historique de Plouhinec ainsi que le secteur de Poulgoazec dans leurs quatre fonctions stratégiques et en cela promouvoir des espaces urbains plus denses, réduisant par leur intensité des fonctions les déplacements, et à aménager selon des principes de renouvellement urbain et moins d'extension urbaine.

C'est sur la base de ces paramètres que l'ensemble des besoins fonciers et donc des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été établis.



Titre VI – Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

3- Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

La lutte contre l'étalement urbain et l'habitat diffus est un enjeu au cœur du projet de territoire de Plouhinec. Les ambitions pour une nouvelle étape de croissance doivent coexister en harmonie avec l'environnement.

Ainsi, l'objectif du territoire de Plouhinec est de permettre une **modération** du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers **d'a minima 50%** au regard de la consommation foncière des dix dernières années pour toutes les destinations confondues (habitat, économie, équipements).

Justification de la modération de la consommation foncière	Total (en extension urbaine) 2014/2024	Moyenne annuelle 2014/2024	Total zones AU au sein du PLU révisé > pour la période 2024/2040	Moyenne annuelle zones AU au sein du PLU révisé > pour la période 2024/2040	Modération
Consommation foncière	16,29 ha	1,63 ha	13,22 ha	0,82 ha	-50%

La consommation foncière 2024/2040 mentionnée ci-dessus est à relativiser :

- ▶ En plus de la zone AU (secteur Nord de la Mairie, couverte par l'OAP 2, qui constitue un secteur dit de renouvellement urbain au regard : de sa localisation, de sa superficie (<2ha) et de la méthodologie mise en œuvre pour calculer la consommation foncière entre 2014 et 2024) **1 zone AU** se situent au sein de l'enveloppe urbaine. Elle n'a pas été qualifiée de **renouvellement urbain** au regard de sa superficie : **4 ha**.
- ▶ La **zone 1AU** est une zone d'activités économiques d'**intérêt communautaire**, dont le poids du foncier ne devra, à terme, pas être supporté par la commune de Plouhinec seule.

Détail par poste :

Habitat

Afin de répondre à l'objectif démographique porté par Plouhinec, 440 logements (arrondi à 450 logements au sein de l'écriture du PADD) devront être produits d'ici 2040 (cf. justifications de l'axe 2 du PADD).

L'enveloppe des surfaces à ouvrir à l'urbanisation résulte d'un calcul tenant compte :

- Du nombre de logements à créer ;
- Du potentiel densifiable – objectif de renouvellement urbain s'élevant à 50% ;
- Des densités retenues.

Tableau de synthèse :

Scénario démographique 2020-2040	0,6%/an
Production de logements liés au scénario (incluant point mort et production 2020-2023)	440
Enveloppe de "dent creuse lot" en nombre d'entités	13
% mobilisable à horizon 2040	100%
Capacité de création de logements en dent creuse	13
Enveloppe de "dent creuse" en hectare - AC	5,57
% mobilisable à horizon 2040	50%



Surface mobilisable à horizon 2040	2,785
Densité moyenne en dent creuse	25
Capacité de création de logements en dent creuse	70
Enveloppe de "dent creuse" en hectare - ANC	8,57
% mobilisable à horizon 2040	50%
Surface mobilisable à horizon 2040	4,285
Densité moyenne en dent creuse	15
Capacité de création de logements en dent creuse	64
Enveloppe de "divisions parcellaires" en nombre d'entités	254
% mobilisable à horizon 2035	25%
Entités mobilisables à horizon 2035	63,5
Capacité de création de logements en dent creuse	64
Objectif de renouvellement urbain « pur » (transformation des constructions existantes)	
Capacité du RU en nombre de logement	10

Total nbr de logement en dent creuse et RU	220
% RU et de capacité de mobilisation des dents creuses par rapport au total de la construction neuve	50

	0,6 %/an
Nombre de logements prévus	440
Pourcentage en RU et comblement de dent creuse	50%
Logts en RU et densification	220
Logts en extension (max.)	220
Densité moyenne des extensions (min. en logts/ha)	25
Consommation d'espace (max. en ha)	8,78
Objectif consommation d'espace (max. en ha)	8,78

Il en ressort un besoin d'environ **9 ha** qui devront être ouverts à l'urbanisation pour répondre aux besoins de production de logements.

Ces 9 ha sont répartis sur 4 secteurs :

- 2 sont situés au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération (dont un <2ha, qualifié de renouvellement urbain) ;
- 2 sont situés en continuité de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et sont qualifiés donc d'extension de l'urbanisation.

Economie

Optimiser les capacités foncières ainsi que **favoriser le renouvellement urbain** sont deux leviers d'action mobilisés dans la délimitation des zones d'activités économiques (ZAE).



La Communauté de Communes Cap Sizun – Pointe du Raz disposant 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 ». Elle souhaite aujourd'hui développer une zone communautaire en extension de la ZA de Ty-Frapp qui aura pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales. La Zone d'Activités à dominante commerciale de Ty Frapp est aujourd'hui entièrement aménagée. Seule une densification pourrait y être envisagée. L'agrandissement de cette zone devra permettre, à terme, de répondre aux besoins futurs du Cap Sizun. En effet, le diagnostic du territoire a mis en exergue la nécessité :

- 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.

Aussi, une zone 1AU_i a été délimitée sur la commune de Plouhinec, s'étendant sur une surface d'un peu moins de **5 ha**.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone doit permettre de renouveler l'offre en foncier économique, et ce à l'**échelle communautaire**.

Autres (équipements, infrastructures)

Les équipements publics, d'intérêt collectif ainsi que les infrastructures ont été définis afin de répondre **aux stricts besoins des habitants actuels et à l'arrivée de nouvelles populations**.

Est projeté en ce sens l'extension du cimetière ainsi que la création d'une aire de camping-cars et l'aménagement d'un parc paysager, sur une surface d'environ **0,9 ha**.



Titre VI – Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

4- Le plan et la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience), dans son article 191, indique que « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi ». Il revient, dans un premier temps, aux régions d'inscrire et de territorialiser cet objectif au sein des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Les SRADDET ont jusqu'en novembre 2024 pour être mis en conformité. Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) doivent ensuite être corrigés pour intégrer les dispositions du SRADDET, et ce, avant février 2027. Enfin, les PLU et les cartes communales ont **jusqu'en février 2028** pour se conformer à l'objectif poursuivi par la loi.

La loi ouvre donc la possibilité de territorialiser l'objectif de réduction de la consommation foncière, c'est-à-dire de le répartir de manière différenciée entre les territoires, afin d'atteindre l'objectif général de -50% à l'échelle régionale d'ici 2031, puis celui d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Le SRADDET de Bretagne, a fait l'objet d'une modification, adoptée en avril 2024, afin de répondre aux évolutions législatives, dont l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience d'août 2021. Parallèlement, le **SCoT Ouest Cornouaille est en cours de révision**.

Il reviendra ensuite à la commune de Plouhinec de traduire la trajectoire vers le « Zéro artificialisation nette » (ZAN) défini par les documents supra (le SRADDET et le SCoT).

Si une anticipation de l'application de l'objectif ZAN et une prise de position à ce stade par la commune de Plouhinec paraît trop précoce et pourrait être contradictoire avec la territorialisation définie aux échelles supra, le projet de développement territorial s'inscrit au mieux dans cette trajectoire (cf. justifications précédentes relatives à la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers).

Quoi qu'il en soit, la consommation foncière effective depuis fin août 2021 ainsi que la consommation foncière qui sera potentiellement induite par les modifications apportées à travers la présente procédure de révision seront déduites des surfaces « consommables » par la commune de Plouhinec à horizon 2031, puis 2050.

Le **MOS** (Mode d'Occupation des Sols) Bretagne est désormais l'outil utilisé par le territoire breton afin de mettre en œuvre les dispositions de la loi Climat et Résilience. La couverture de l'ensemble du territoire Breton par le Mode d'Occupation des Sols (développé par les agences d'urbanisme de Bretagne) a fait l'objet d'un co-financement par l'Etat et la Région. L'objectif est de mettre à la disposition de l'ensemble des territoires l'occupation de chaque parcelle cadastrale de Bretagne. La notion de consommation, désormais définie précisément par le code de l'urbanisme comme : la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Cette notion distingue donc deux grands types d'espaces : les ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) et les espaces urbanisés. La donnée MOS vise à correspondre précisément à la notion définie par la loi, en croisant toutes les données disponibles et pertinentes, en accord avec les services déconcentrés de l'Etat : degré de viabilisation, usage agricole du sol, fiscalité, mais surtout la photo-interprétation, ainsi que les vérifications et retours terrain. Le MOS foncier permettra également la mise à jour régulière du suivi de la consommation dans le cadre des exercices de planification, ainsi que la correction des erreurs potentielles. Enfin, en lien avec la Conférence Régionale de Gouvernance du ZAN, il permettra d'intégrer les évolutions attendues dans le cadre la doctrine nationale et/ou régionale et ses différentes phases de mise en œuvre vers l'objectif ZAN 2050.

① Consommation foncière d'ENAF 2011-2021 à l'échelle de la commune de Plouhinec (source : MOS Bretagne) :

Activités et commerces	Equipements	Habitat	Urbain mixte et bâti divers	Infrastructures	TOTAL
6,8 ha	3,5 ha	16,1 ha	3,7 ha	0,5 ha	30,6 ha

② Consommation foncière d'ENAF août 2021 – janvier 2024 à l'échelle de la commune de Plouhinec (source : Communauté de Communes du Cap Sizun – Pointe du Raz) :

10,33 ha.



-
- ③ En attente de la territorialisation de l'objectif ZAN à l'échelle du SCoT Ouest Cornouaille (révision en cours) puis échanges à l'échelle de la Communauté de Communes > intégration dans le PLU de Plouhinec en février 2028 au plus tard.



Titre VII – L'évaluation environnementale

Cf. Document en annexe 'Evaluation environnementale' réalisé par le bureau d'études Biotope.



Titre VIII – Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan



Titre VIII - Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

En application de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, « Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. [...] »

Thématique principale	Sous-thématique	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Unités	Etat zéro (valeur de référence)	Source, organisme	Fréquence de suivi
Développement urbain	Développement urbain maîtrisé et utilisation économe des espaces naturels et agricoles (au sein et hors enveloppe urbaine)	S'assurer que le développement de l'urbanisation est maîtrisé en poursuivant l'objectif de modération de la consommation de l'espace	Nombre d'autorisations d'urbanisme engendrant la création de nouveaux logements	Nombre	0	Commune de Plouhinec	Annuelle
			Nombre de logements créés par hectare	Nombre	0	Commune de Plouhinec	Annuelle
	Urbanisation en extension (focus : analyse de l'urbanisation hors enveloppe urbaine)	Identifier le rythme d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et s'assurer du respect des règles écrites et graphiques ainsi que des OAP	Surfaces bâties Respect des OAP et des projections du PADD	M ² Conformité / Compatibilité / Prise en compte	0	Commune de Plouhinec	Triennale
Développement des infrastructures (routières, cyclables, portuaires, ...) et des équipements	/	S'assurer d'une offre satisfaisante en infrastructures et équipements sur le territoire	Bilan sur les travaux effectués	Objet, nombre, m ² , mètres linéaires (ml)	0	Commune de Plouhinec	Triennale
Fonctionnement urbain	Mixité fonctionnelle (pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, de transports, ...) sur un même espace (quartier, ...))	S'assurer de la diversité des fonctions au sein des centralités et des opérations d'aménagement	Nature des autorisations d'urbanisme	Destinations / sous-destinations des constructions réalisées	0	Commune de Plouhinec	Annuelle
Economie	Développement urbain maîtrisé et utilisation économe des espaces naturels et agricoles	S'assurer d'une consommation économe de l'espace à vocation économique	Surfaces urbanisées à vocation économique, notamment au sein des zones d'activités économiques	Surface (ha)	0	Commune de Plouhinec	Triennale
Habitat	Mixité sociale	S'assurer que la création de	Typologie des logements créés	Nombre	0	Commune de Plouhinec	Annuelle



		logements répond à l'ensemble des besoins identifiés sur le territoire, dont des logements locatifs sociaux et des logements accessibles aux primo-accédants		Type de logement			
<i>Thématiques environnementales – cf. évaluation environnementale du projet de PLU révisé.</i>							



Titre IX – Résumé non technique

Cf. Document en annexe 'Evaluation environnementale' réalisé par le bureau d'études Biotope.



Annexes



Annexes

1- Annexe 1 – Définition des orientations d'aménagement et de programmation – CAUE 29

Cf. document annexé.

2- Annexe 2 – Fiches détaillées relatives aux bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination

PLOUHINEC NORD		01
PRESENTATION		
<p>Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) Kersigneau</p> <p>Vocation actuelle du bâti Remise / dépendance</p>		
PRESERVATION DE LA QUALITE PAYSAGERE DU SITE		
<p>Description du bâti et état de conservation Bâtiment en pierre et toiture ardoise. Bon état de conservation.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Intérêt architectural <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial</p> <p>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (<i>covisibilité, topographie...</i>) Bâtiment situé dans une ancienne cour de ferme isolée. Il est bordé par un petit boisement en façade Sud.</p> <p>Surface au sol : 100 m²</p>		
ABSENCE DE GENE VIS-A-VIS DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	CAPACITE DES RESEAUX	
<p><input checked="" type="checkbox"/> A plus de 200 m d'un bâtiment agricole</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Cessation de l'activité depuis au moins 2 ans</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Pas de réduction du périmètre d'épandage de plus de 500 m²</p>	<p><u>Eau potable</u> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/></p> <p><u>Electricité</u> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/></p> <p><u>Accessibilité</u> Aisée <input checked="" type="checkbox"/> Difficile <input type="checkbox"/></p> <p>Route départementale <input type="checkbox"/> Voie communale <input checked="" type="checkbox"/></p>	



PLOUHINEC NORD		02
PRESENTATION		
Localisation du bâti (adresse précise) Brumphuez		
Vocation actuelle du bâti Remise / dépendance		
PRESERVATION DE LA QUALITE PAYSAGERE DU SITE		
Description du bâti et état de conservation Bâtiment en pierre et toiture ardoise. Très bon état de conservation. <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt architectural <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (covisibilité, topographie...) Bâtiment situé dans un hameau isolé, donnant dans une ancienne cour de ferme. Surface au sol : 76 m ²		
ABSENCE DE GENE VIS-A-VIS DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	CAPACITE DES RESEAUX	
<input checked="" type="checkbox"/> A plus de 200 m d'un bâtiment agricole <input checked="" type="checkbox"/> Pas de réduction du périmètre d'épandage de plus de 500 m ² <input checked="" type="checkbox"/> Cessation de l'activité depuis au moins 2 ans	<u>Eau potable</u> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> <u>Electricité</u> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> <u>Accessibilité</u> Aisée <input checked="" type="checkbox"/> Difficile <input type="checkbox"/> Route départementale <input type="checkbox"/> Voie communale <input checked="" type="checkbox"/>	

PLOUHINEC SUD		03
PRESENTATION		
<p>Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) Dregan</p> <p>Vocation actuelle du bâti Remise / dépendance</p>		
PRESERVATION DE LA QUALITE PAYSAGERE DU SITE		
<p>Description du bâti et état de conservation Bâtiment en pierre et toiture ardoise. Bon état de conservation.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Intérêt architectural <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial</p> <p>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (<i>covisibilité, topographie...</i>) Bâtiment localisé au cœur d'un hameau situé à moins de 500 m de la côte de Menez-Drégan</p> <p>Surface au sol : 64 m²</p>		
ABSENCE DE GENE VIS-A-VIS DES EXPLOITATIONS AGRICOLES		CAPACITE DES RESEAUX
<p><input checked="" type="checkbox"/> A plus de 200 m d'un bâtiment agricole</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Pas de réduction du périmètre d'épandage de plus de 500 m²</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Cessation de l'activité depuis au moins 2 ans</p>	<p><u>Eau potable</u> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/></p> <p><u>Electricité</u> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/></p> <p><u>Accessibilité</u> Aisée <input checked="" type="checkbox"/> Difficile <input type="checkbox"/></p> <p>Route départementale <input type="checkbox"/> Voie communale <input checked="" type="checkbox"/></p>	

PLOUHINEC SUD		04
PRESENTATION		
<p>Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) Kerouer</p> <p>Vocation actuelle du bâti Remise / dépendance</p>		
PRESERVATION DE LA QUALITE PAYSAGERE DU SITE		
<p>Description du bâti et état de conservation Bâtiment en pierre et toiture ardoise. Bon état de conservation.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Intérêt architectural <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial</p> <p>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (<i>covisibilité, topographie...</i>) Bâtiment situé au Nord d'un hameau. Il donne dans une petite cour et est bordé par des prairie en façade Ouest, à l'arrière de la construction.</p> <p>Surface au sol : 68 m²</p>		
ABSENCE DE GENE VIS-A-VIS DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	CAPACITE DES RESEAUX	
<p><input checked="" type="checkbox"/> A plus de 200 m d'un bâtiment agricole</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Pas de réduction du périmètre d'épandage de plus de 500 m²</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Cessation de l'activité depuis au moins 2 ans</p>	<p><u>Eau potable</u> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/></p> <p><u>Electricité</u> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/></p> <p><u>Accessibilité</u> Aisée <input checked="" type="checkbox"/> Difficile <input type="checkbox"/></p> <p>Route départementale <input type="checkbox"/> Voie communale <input checked="" type="checkbox"/></p>	

PLOUHINEC SUD		05
PRESENTATION		
<p>Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) Kerruc</p> <p>Vocation actuelle du bâti Remise / dépendance</p>		
PRESERVATION DE LA QUALITE PAYSAGERE DU SITE		
<p>Description du bâti et état de conservation Bâtiment en pierre et toiture ardoise. Bon état de conservation.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Intérêt architectural <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial</p> <p>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (<i>covisibilité, topographie...</i>) Bâtiment localisé dans un hameau. Il est accolé à une habitation et est bordé par la voirie.</p> <p>Surface au sol : 62 m²</p>		
ABSENCE DE GENE VIS-A-VIS DES EXPLOITATIONS AGRICOLES		CAPACITE DES RESEAUX
<p><input checked="" type="checkbox"/> A plus de 200 m d'un bâtiment agricole</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Cessation de l'activité depuis au moins 2 ans</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Pas de réduction du périmètre d'épandage de plus de 500 m²</p>	<p><u>Eau potable</u> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/></p> <p><u>Electricité</u> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/></p> <p><u>Accessibilité</u> Aisée <input checked="" type="checkbox"/> Difficile <input type="checkbox"/></p> <p>Route départementale <input type="checkbox"/> Voie communale <input checked="" type="checkbox"/></p>	



PLOUHINEC SUD		06
PRESENTATION		
Localisation du bâti (adresse précise) Kersandy Vocation actuelle du bâti Remise / dépendance		
PRESERVATION DE LA QUALITE PAYSAGERE DU SITE		
Description du bâti et état de conservation Bâtiment en ciment, toiture ardoise et entourage des ouvertures en pierre. Bon état de conservation. <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt architectural <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère (covisibilité, topographie...) Bâtiment localisé dans un hameau. Il est accolé à une habitation et est bordé par la voirie. Surface au sol : 61 m ²		
ABSENCE DE GENE VIS-A-VIS DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	CAPACITE DES RESEAUX	
<input checked="" type="checkbox"/> A plus de 200 m d'un bâtiment agricole <input checked="" type="checkbox"/> Pas de réduction du périmètre d'épandage de plus de 500 m ² <input checked="" type="checkbox"/> Cessation de l'activité depuis au moins 2 ans	Eau potable Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Electricité Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Accessibilité Aisée <input checked="" type="checkbox"/> Difficile <input type="checkbox"/> Route départementale <input type="checkbox"/> Voie communale <input checked="" type="checkbox"/>	



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