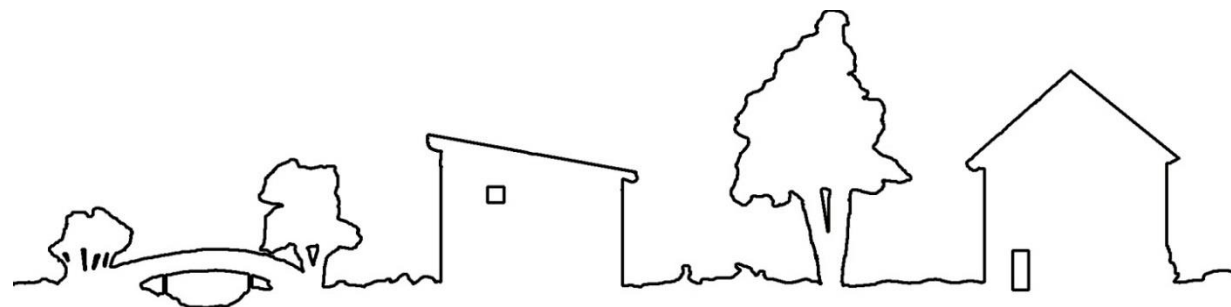


Commune de PLOUHINEC

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Élaboration approuvée le 24 juillet 2018

Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 février 2020

Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 septembre 2023

Modification simplifiée n°3 approuvée le 26 février 2024

Révision allégée n°1 approuvée le 29 juillet 2024

Le Maire,

AXE 1 : ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION ET PROMOUVOIR UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE

Depuis les années 1970, la commune évolue avec l'arrivée d'une nouvelle population, en grande partie composée de seniors. Face à cette dynamique et au phénomène global de vieillissement de la population, la commune souhaite compléter le parc résidentiel afin que les jeunes et les familles, de la commune et d'ailleurs, puissent habiter à Plouhinec.

Objectif 1 : Poursuivre la croissance démographique

■ Volonté communale d'attractivité des jeunes ménages, de conforter les activités commerciales, l'agriculture/conchyliculture, les activités artisanales et les équipements sur le territoire, via :

- Une hypothèse de croissance de population maîtrisée à 1,6 %/an
- Cela correspond à environ 1 300 habitants supplémentaires à l'horizon 2027.

Ces objectifs reposent sur un nombre moyen de personne par ménage autour des 2,17, conformément aux prévisions du SCoT.

Objectif 2 : Proposer un parc de logements adapté aux besoins de la population

■ Cet objectif de croissance suppose la construction d'environ 900 logements supplémentaires, conformément au scénario de développement choisi.

■ Poursuite de l'effort en matière de logements aidés (location sociale ou accession aidée). Les futures opérations devront prévoir une part dédiée aux logements sociaux, de 20 à 25 %, conformément aux prescriptions du SCoT.

Objectif 3 : Offrir à la population les équipements et les services nécessaires à une vie locale dynamique

■ La croissance de la population permettra de conforter les équipements en place nécessaires à une vie locale dynamique (écoles, centre de loisirs (ALSH), multi-accueil, Maison d'Accueil pour Personnes Agées, médiathèque, complexe sportif, ...).

■ L'accueil de nouveaux habitants sera aussi l'occasion de repenser l'aménagement du centre bourg et des secteurs agglomérés de la Ria via le traitement de l'espace public, les capacités de la station d'épuration, les équipements de loisirs en plein air : espaces verts, stationnements, terrains de jeu intergénérationnels, ...

AXE 2 : DEVELOPPER LES POLES URBAINS STRUCTURANTS

L'habitat s'est développé depuis 40 ans de manière relativement anarchique et dispersée. Depuis 2000, pour limiter les déplacements, préserver les espaces naturels, conforter l'activité agricole et maîtriser l'impact de l'urbanisation, un regroupement de constructions nouvelles dans les pôles d'urbanisation déjà existants est imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

La commune de Plouhinec dispose de deux grands secteurs urbanisés : le bourg et l'agglomération côtière sise le long de la Ria d'Etel, aux identités affirmées.

A - LE BOURG

Objectif 1 : Réduire la consommation foncière de moitié comparé aux 10 dernières années et limiter les extensions d'urbanisation

- En respectant les objectifs de densité moyenne prescrits par le SCoT (en cours de révision) fixés à environ 45 lgts/ha dans les enveloppes urbanisées, et à environ 25 lgts/ha environ en extension
- En permettant la construction sur des parcelles de faible surface
- En promouvant la mixité urbaine et sociale
- En recherchant un équilibre entre la densification des formes urbaines et la présence de la nature en ville
- En ajustant au mieux les extensions d'urbanisation aux besoins

Objectif 2 : Elargir la population susceptible de vivre à proximité des équipements et des services

- En valorisant les possibilités de densification et de renouvellement en cœur de bourg. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU précisent les objectifs à atteindre et la forme attendue pour chacun des secteurs jugés stratégiques.
- En anticipant le développement du numérique dans les aménagements et en l'intégrant à la vie sociale et économique.

AXE 2 : DEVELOPPER LES POLES URBAINS STRUCTURANTS

Objectif 3 : Diversifier et harmoniser la trame urbaine

- En hiérarchisant la voirie et en créant des voies afin de diversifier et de fluidifier le trafic
- En étoffant les liaisons douces inter-quartiers (rues, chemins, ruelles, ...)
- En redéfinissant les entrées de bourg et en travaillant à la qualité des franges urbaines

Objectif 4 : Aérer et dynamiser le cœur du centre bourg

- En recentrant les espaces publics sur le piéton
- En ouvrant le centre du bourg sur les quartiers au Sud
- En créant des liaisons vertes au sein des zones futures d'urbanisation
- En favorisant le maintien des activités économiques
- En s'assurant que les nouvelles constructions s'insèrent harmonieusement dans l'existant, en terme de forme architecturale comme urbaine, tout en permettant l'usage des technologies bioclimatiques lorsque le contexte est adapté

AXE 2 : DEVELOPPER LES POLES URBAINS STRUCTURANTS

Le secteur de la Ria d'Etel constitue à Plouhinec un secteur majeur d'urbanisation avec des polarités à l'identité marquée Beg-er-Vil / le Vieux Passage, Locquénin et Le Magouër. La commune souhaite donc, en complément de l'urbanisation du bourg, conforter cet espace comme pôle de vie, à travers un développement maîtrisé, mais adapté au contexte.

B – LA RIA

Objectif 1 : Améliorer la liaison entre la Ria et le bourg

- En poursuivant le réaménagement de la route du Magouër
- En sécurisant le carrefour Les Quatre chemins de Kerabus via son réaménagement

Objectif 2 : Favoriser l'implantation des résidences principales, dans le respect de l'identité locale

- Par une action publique portée sur les secteurs jugés stratégiques, via la mobilisation d'outils fonciers adaptés
- En s'assurant que les nouvelles constructions s'insèrent harmonieusement dans l'existant, en terme de forme architecturale comme urbaine, tout en permettant l'usage des technologies bioclimatiques lorsque le contexte est adapté
- En ajustant au mieux les extensions d'urbanisation aux besoins
- En protégeant le front de mer le long de la Ria, dans le respect de la réglementation en vigueur

Objectif 3 : Conforter et développer l'activité commerciale, vecteur d'animation sur le site

- En réaménageant et requalifiant l'axe de RD781, véritable pôle commercial pour les habitants du secteur comme pour les passants véhiculés, via par exemple l'aménagement de places, traversées, cheminements doux...

AXE 3 : PRESERVER ET FAIRE VIVRE L'ESPACE RURAL

Le recentrage de l'urbanisation autour des secteurs agglomérés représente une opportunité pour valoriser les espaces ruraux et naturels. Il ne s'agit pas d'espaces « par défaut », inertes et figés, mais bien d'entités vivantes à part entière, avec un dynamisme économique, des particularités architecturales et naturelles que la commune souhaite valoriser.

Objectif 1 : Préserver la qualité environnementale

- En inscrivant dans le PLU les espaces remarquables à protéger
- En préservant la Trame Verte et Bleue via la protection des zones humides, cours d'eau, boisements et haies significatives
- En développant les cheminements doux et les aires de covoiturage et en densifiant les pôles urbains, permettant ainsi de réduire le trafic et donc les émissions de gaz à effet de serre (GES)
- En améliorant les déplacements doux en cœur de sites protégés
- En identifiant les trames vertes urbaines mises en évidence par le SCoT
- En réalisant des aménagements paysagers, qui pourront prendre la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) paysagère
- En favorisant une gestion durable des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement
- En permettant l'implantation et le développement de systèmes de production d'énergies renouvelables, dans le respect des sites

Objectif 2 : Valoriser le patrimoine bâti

- En protégeant le patrimoine vernaculaire de la commune
- En protégeant le patrimoine rural bâti de qualité
- En permettant les changements de destination

AXE 4 : CONFORTER LES ACTIVITES SUR LE TERRITOIRE

La recherche d'un équilibre habitat/emploi est un enjeu fondamental pour l'équilibre communal et la maîtrise des déplacements.

La commune dispose d'atouts non négligeables en ce domaine, qu'elle entend conforter, avec la conscience cependant que la sensibilité du site implique une attention accrue dans le détail des aménagements proposés.

A – LES ACTIVITES PRIMAIRES

Objectif 1 : Préserver les activités primaires dans le respect des sites

- En limitant l'urbanisation aux secteurs d'agglomération
- En préservant la vocation des espaces agricoles, maraîchers et conchylicoles
- En favorisant le développement de l'outil agricole, maraîcher et conchylicole, dans le respect de la loi Littoral

B – LE TOURISME

Objectif 1 : Limiter la proportion de résidences secondaires au sein du parc de logement global de la commune

- En développant les structures touristiques traditionnelles
- En confortant et en assurant la pérennité des espaces réservés à l'habitat locatif de plein air (camping du Moteno et parc résidentiel de la Lande du Bélier)
- En pérennisant la zone résidentielle de loisirs de la Mare aux Canards puisqu'elle bénéficie d'une autorisation d'urbanisme
- En encourageant l'implantation de structures hôtelières

Objectif 2 : Favoriser les déplacements doux en lien avec le patrimoine et entre les différents lieux de vie

- En protégeant le petit patrimoine
- En complétant le maillage de liaisons douces sur la commune (chemins piétons, chemins de randonnée et pistes cyclables)
- En accompagnant des projets d'envergure telle que la voie verte du Grand Site Dunaire Gâvres-Quiberon

AXE 4 : CONFORTER LES ACTIVITES SUR LE TERRITOIRE

C – LES ZONES D'ACTIVITES

Objectif 1 : Conforter la Zone d'Activités du Bisconte

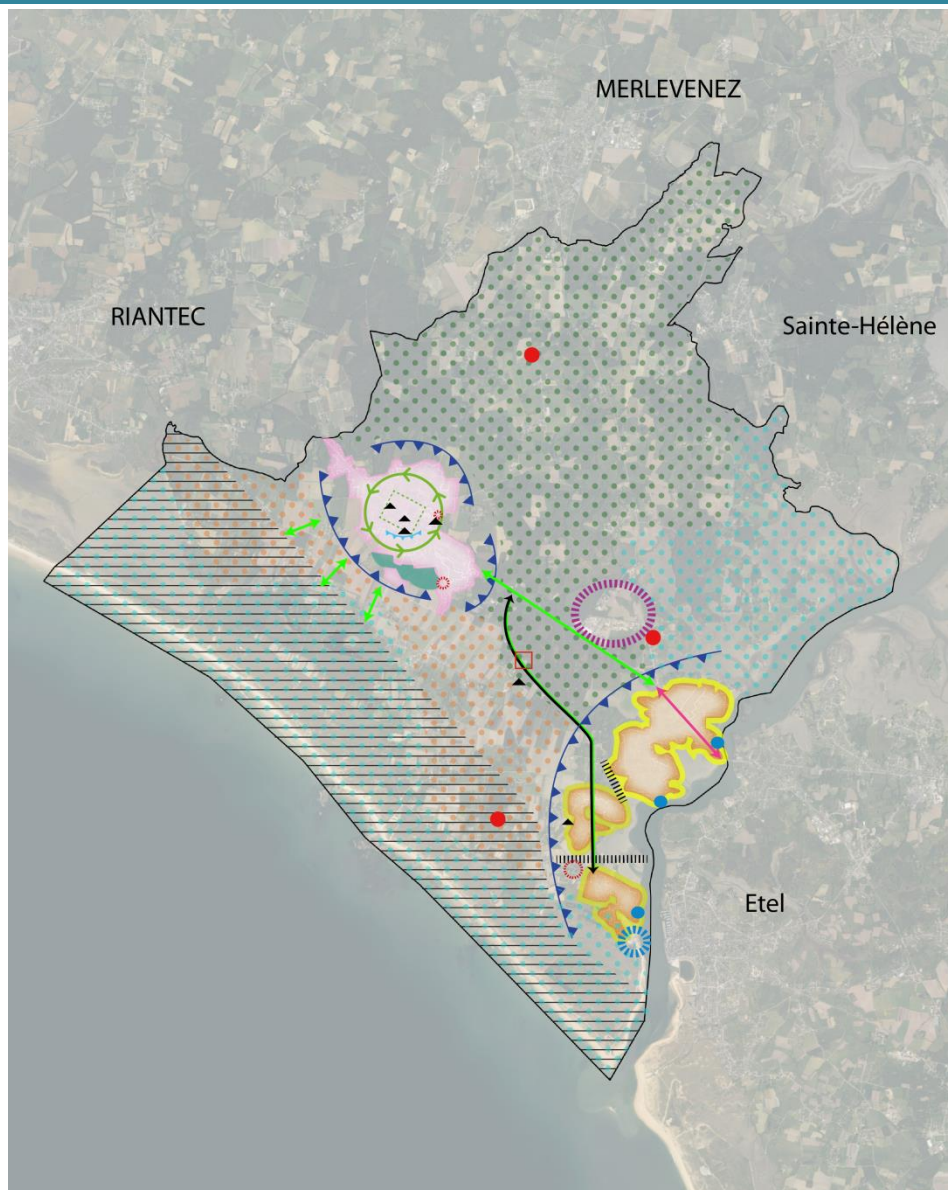
- Le SCoT du Pays de Lorient identifie ce site comme pouvant bénéficier d'une extension dans la limite d'environ 5 hectares. S'agissant d'un secteur proche de la Ria d'Etel, il s'agira donc d'aménager et d'optimiser ce secteur dans le meilleur respect du site.
- En veillant à la bonne prise en compte de la sensibilité de ce site et des contraintes réglementaires qui l'entourent : présence d'une exploitation agricole céréalière, boisements et zones humides...

Objectif 2 : Conforter la Zone d'Activités Portuaire du Magouër

- En assurant la pérennité de l'existant et la possibilité d'évolution de cette activité
- En permettant la réalisation d'une aire de carénage répondant aux normes européennes. Cela pourra être fait sur le domaine public maritime, avec une attention particulière sur les impacts environnementaux liés aux aménagements de ce chantier.

Objectif 3 : Conforter les ports et zones de mouillage

SCHEMA DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD



Axe 1 : Accueillir une nouvelle population et promouvoir une vie locale dynamique

- ▲ Prévoir des espaces nécessaires à la réalisation de nouveaux équipements

Axe 2 : Développer les pôles urbains structurants

Recentrer l'urbanisation et ajuster au mieux les extensions d'urbanisation aux besoins :

- Sur le bourg
- Sur le secteur de la Ria

LE BOURG

- Ouvrir le cœur de bourg vers le Sud
- Recentrer les espaces publics sur le piéton
- Etoffer les liaisons douces et diversifier les voies

LA RIA

- ↔ Requalifier la route du Magouët
- Sécuriser le carrefour Les Quatre Chemins de Kerabus
- Requalifier les franges
- ↔ Conforter la RD 781 en tant qu'axe économique

Axe 3 : Préserver et faire vivre l'espace rural

- ▨ Prendre en compte les coupures d'urbanisation à échelle communale
- ▨ Identifier les trames vertes urbaines
- Limiter l'urbanisation aux secteurs d'agglomérés
- Valoriser le cadre paysager de la commune par des aménagements légers
- ▨ Paysages maritimes et dunaires : Projet Grand Site Dunaire

Axe 4 : Conforter les activités sur le territoire

- ▨ Plaine maraîchère : vocation agricole à préserver
- ▨ Vallons boisés et pâturés : vocation agricole à préserver
- Hôtel / Restaurant / Camping / HLL à conforter
- Structures touristiques à créer/développer
- ↔ Développement des liaisons douces entre le bourg, les plages, Pont Lorois, et le Magouët
- Permettre le développement de la zone d'Activités du Bisconte
- Permettre le renforcement des équipements de la zone d'activités portuaires du Magouët
- Conforter les ports et zones de mouillage