Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 029-212902241-20260115-DCM_2026_05-DE

POULDERGAT
POULDREGAD

Commune de Pouldergat
Département du Finistère
Arrondissement de Quimper

Extrait du registre
des délibérations
du Conseil municipal

Séance du 15 janvier 2026

L'an deux mille vingt-six, le jeudi quinze janvier, à dix-sept heures trente, le Conseil municipal de Pouldergat s'est réuni sous la présidence de Monsieur Henri Savina, Maire.

Etaient présents :

M. Henri SAVINA, Mme Jeannine LOZAC'HMEUR, M. Ronan KERVAREC, Mme Marie-Pierre COSQUER, M. Michel PICHAVANT, M. Philippe MARLE, Mme Katell CHANTREAU, M. André LE COZ, M. Philippe CORNEC, Mme Catherine LAMOUR

Absents ou excusés : Mme Isabelle FIACRE, Mme Karine ALIOUANE, M. Rafael GUIAVARC'H, Mme Elisabeth BIKOND-NKOMA, M. Guillaume TAHON,

Pouvoirs :

Mme Isabelle FIACRE donne pouvoir à M. Philippe MARLE

Secrétaire de séance : Mme Marie-Pierre COSQUER

Date de la convocation : 9 janvier 2026

DCM 2026-05 : Elaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUIH) – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et Développement Durable

Rapporteur : Henri SAVINA

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment l'article L. 153-12 ;

VU la délibération du 16 mai 2024 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) ;

VU les orientations générales du PADD annexées à la présente délibération ;

Douarnenez Communauté est une structure intercommunale française, située dans le département du Finistère et de la région Bretagne. Elle a été créée le 27 décembre 1993 sur arrêté préfectoral. Elle regroupait alors 4 communes : Douarnenez, Poullan-Sur-Mer, Pouldergat et Le Juch. Depuis 1996, Douarnenez Communauté est composée de 5 communes, suite à l'adhésion de la commune de Kerlaz.

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 029-212902241-20260115-DCM_2026_05-DE

Depuis le 1er janvier 2023, la compétence « Plan Local d'Urbanisme » a été transférée à Douarnenez Communauté.

En mai 2024, les élus de Douarnenez Communauté ont prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) qui aura vocation à définir la stratégie intercommunale en matière d'aménagement du territoire sur les dix/quinze prochaines années.

Après une première phase de diagnostic ayant permis d'identifier les grands enjeux du territoire, les grandes orientations en matière d'aménagement ont été définies permettant d'élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Douarnenez Communauté.

Ce PADD expose « l'économie générale » du PLUiH et fixe ainsi les actions à accomplir dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Ce projet concerne l'évolution du territoire intercommunal dans son ensemble. Elaboré dans un souci de transparence, à partir d'un diagnostic, il répond aux enjeux et aux besoins de la Communauté de Communes.

L'article *L. 151-5* du Code de l'urbanisme précise le contenu du PADD :

> « *Le projet d'aménagement et de développement durable 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 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.*
>
> *Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* »

Conformément à l'article *L. 153-12* du Code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être débattues au sein des conseils municipaux des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ainsi qu'au sein du Conseil Communautaire de cet établissement.

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal qu'une présentation détaillée du PADD a été faite en commission plénière le 15 décembre 2025.

Puis il fait part d'un courrier adressé par le conseiller municipal Monsieur Guillaume TAHON, absent à la présente séance du conseil municipal mais qui a souhaité faire part de ses remarques en amont.

Après la lecture de courrier, il présente les grandes orientations du PADD :

- Axe 1. Maintenir les richesses d'un territoire à haute qualité de vie et valoriser l'identité maritime et rurale
    - Orientation 1. Assurer le bon fonctionnement des écosystèmes et de la trame verte et bleue
    - Orientation 2. Protéger les ressources pour continuer à être en capacité d'accueillir des habitants et des activités

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 029-212902241-20260115-DCM_2026_05-DE

  - Orientation 3. Assurer la qualité des paysages
  - Orientation 4. Viser un aménagement favorable au bien-être et à la santé des habitants
- Axe 2. Organiser un territoire solidaire fondé sur la complémentarité entre les cinq communes et le principe de proximité
  - Orientation 5. Une armature territoriale basée sur la solidarité pour conforter la place de chaque commune
  - Orientation 6. Diversifier le parc de logements pour fluidifier les parcours résidentiels sur le territoire
  - Orientation 7. Mettre en place une gouvernance spécifique à la politique locale de l'habitat
- Axe 3. S'affirmer comme un territoire attractif, productif et ouvert sur ses voisins
  - Orientation 8. Accompagner l'économie bleue
  - Orientation 9. Soutenir l'activité agricole et accompagner les agriculteurs
  - Orientation 10. Organiser l'armature commerciale
  - Orientation 11. S'affirmer comme un territoire productif et pourvoyeur d'emplois et consolider la place de Douarnenez Communauté à l'échelle de l'Ouest Cornouaille
  - Orientation 12. Favoriser un tourisme compatible avec les équilibres du territoire

Enfin, Monsieur le Maire fait état des points qui avait suscité des débats lors de la commission plénière du 15 décembre 2025.

De cet exposé, il en ressort les débats suivants :

- **<u>Introduction</u>**

ARMATURE URBAINE : La carte de l'armature urbaine fait état de trois niveaux de communes. La commune de Douarnenez est classée en Pôle structurant, la commune de Poullan-sur-Mer en Pôle intermédiaire et les communes de Pouldergat, Le Juc'h et Kerlaz en Communes rurales.

Le Conseil municipal s'interroge sur cette différence de classement entre Poullan-sur-Mer et les autres communes rurales, le nombre d'habitants, le niveau de service et le fonctionnement n'étant pas si différents entre les quatre communes. Il s'interroge également sur les conséquences de cette différenciation en termes d'orientations de développement (cf. Axe 2, orientation 5 et Axe 3, orientation 10).

Le Conseil municipal aspire à des possibilités de développement équitables sur les quatre communes rurales. Pour ce faire, il souhaite que le classement soit identique pour les 4 communes rurales.

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 029-212902241-20260115-DCM_2026_05-DE

- **Axe 1. Maintenir les richesses d'un territoire à haute qualité de vie et valoriser l'identité maritime et rurale**

PATRIMOINE BATI RURAL et PARC DE LOGEMENTS : Le Conseil municipal souhaite appuyer sur le potentiel que peut représenter les anciens bâtiments agricoles pour le développement du parc de logements (Orientation 3, objectif 3 et Orientation 6, objectif 4).

En effet, il est fait le constat qu'il existe un certain nombre d'anciens bâtiments agricoles situés en zone rurale, qui ne sont plus utilisés pour l'agriculture mais qu'il est difficile de faire changer de destination. Ces bâtiments souvent construits en matériau durable (pierre, bois, ardoise...), faisant partie intégrante du paysage du territoire sont bel et bien repérés sur le PLU actuel (étoilage) mais les projets de réhabilitation en habitation qui les concernent sont souvent refusés par la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), réticente à abandonner leur usage agricole. La conséquence de ces refus est double : abandon et dégradation de ce patrimoine bâti et frein au développement du parc de logement sur le territoire.

Il serait donc intéressant de pouvoir ouvrir davantage les possibilités de reconversion de ces bâtiments, tout en encadrant. Cela pourrait se traduire par exemple par l'identification de bâtiments désaffectés potentiellement convertibles en habitation à une distance proche d'habitations déjà existantes (logique de hameau).

Le conseil municipal propose d'ajouter la mention "Accompagner la réhabilitation du bâti agricole ancien et sa reconversion en habitations."

MONUMENTS HISTORIQUES ET ELEMENTS BATIS REMARQUABLES : Bien qu'il n'y ait pas de périmètre de protection réglementaire en lien avec du patrimoine bâti sur la commune, le Conseil municipal souhaite contribuer sur ce sujet (Orientation 3, objectif 3).

Les bâtiments situés dans les périmètres de protection réglementaire sont tous très contraints en termes de nature de travaux alors que certains d'entre eux ne disposent d'aucune co-visibilité avec le monument protégé et présentent donc peu d'enjeu au niveau de la cohérence et de la qualité du paysage architectural.

L'une des pistes pour assouplir cette situation serait de limiter l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France aux bâtiments en co-visibilité avec le monument protégé.

Le conseil municipal propose donc de compléter la mention « Protéger les monuments historiques et les éléments bâtis remarquables » par « Protéger les monuments historiques et les éléments bâtis remarquables et circonscrire le périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France aux zones qui donnent effectivement vue sur le bâtiment protégé. »

- **Axe 2. Organiser un territoire solidaire fondé sur la complémentarité entre les cinq communes et le principe de proximité**

HABITATS LEGERS : Le conseil municipal souhaite préciser et approfondir la mention faite sur les habitats légers (orientation 6, objectif 1).

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 029-212902241-20260115-DCM_2026_05-DE

En effet, il estime que de par sa sobriété en termes de matériaux de construction, sa petite surface et sa faible consommation d'énergie de chauffage, l'habitat léger fait partie des réponses aux défis de l'habitat. Construit sans fondations lourdes ni dalles de béton, il ne participe pas à l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ce type d'habitat, novateur, est susceptible d'évoluer à la vitesse d'évolution de la société : il peut permettre de densifier le territoire pour la période concernée par le PLUIH sans impacter les générations futures avec bâtiments obsolètes et à déconstruire à l'avenir, cela de par son caractère démontable et mobile.

Pour autant, le conseil municipal fait le constat qu'un certain nombre d'habitats légers, établis comme résidences principales, sont déjà présents sur le territoire mais que la plupart d'entre eux n'ont pas fait l'objet de demande d'autorisation. Bien souvent les autorisations ne sont pas demandées par crainte d'essuyer un refus systématique faute de cadre réglementaire spécifique pour ce type d'habitat. Cette situation a conduit certaines collectivités du territoire du Pays de Douarnenez à demander l'enlèvement de ces habitats car non autorisés. Ces décisions sont lourdes de conséquences pour les ménages ayant choisi de s'y installer.

De plus, cette illégalité empêche un bon accompagnement des habitants au développement de ces habitats, sur des questions comme l'installation de SPANC ou de toilettes sèches, par exemple.

Concernant les nouveaux projets d'habitats légers, le souhait du conseil municipal n'est pas de permettre l'installation de ces habitats sur l'ensemble des espaces naturels et agricoles. En effet, le risque serait alors de devoir par la suite réaliser des travaux importants de viabilisation et de desserte. Il s'agirait davantage de faire preuve d'une certaine souplesse sur les secteurs où ce type d'habitat pourrait se développer, et ne pas les limiter aux zones urbaines ou à urbaniser. Cela pourrait par exemple se traduire par la possibilité de construire de tels types d'habitat en zone agricole ou en zone naturelle à une distance inférieure à 50m d'un logement déjà existant ou par l'identification de terrains propices au développement de ces habitats dans les opérations d'aménagement.

En conclusion, le conseil municipal propose de remplacer « promouvoir et encadrer l'habitat léger » par « « Faciliter l'installation des habitats légers en tant que résidences principales et faciliter la régularisation de l'existant. »

- **Axe 3. S'affirmer comme un territoire attractif, productif et ouvert sur ses voisins**

ACTIVITES ECONOMIQUES : Le conseil municipal souhaite apporter une attention particulière sur certains secteurs d'activités économiques pas suffisamment développés dans l'axe 3.

Il estime que les thématiques économiques traitées dans le PADD sont très « classiques » : agriculture, pêche, commerce, artisanat, tourisme. Il souhaiterait que d'autres activités économiques qui représentent un grand enjeu pour le territoire de Douarnenez soient davantage développées.

Les services aux personnes, notamment le secteur médical. Le Conseil municipal rappelle la démographie du Pays de Douarnenez présente une tendance au vieillissement de la population. L'augmentation de la part des personnes âgées doit être anticipée par le développement de services spécifiques, particulièrement au

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 029-212902241-20260115-DCM_2026_05-DE

niveau médical. Ce secteur d'activité a besoin d'espaces d'activités qui lui soient dédiées (maisons médicales, etc...).

Le secteur culturel. L'un des pans de l'économie du pays de Douarnenez, complété par un dynamisme associatif fort dans ce secteur, est le secteur culturel. Ce dynamisme contribue à l'attractivité du territoire et mérite une attention particulière, pas seulement envisagée sous l'angle de l'attractivité touristique. Par exemple la consolidation de la filière audiovisuelle pourrait être explicitement affichée dans le PADD.

Annexes :

- *Le projet de PADD*
- *Synthèse de présentation*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

entendu l'exposé du rapporteur,

après en avoir délibéré,

à l'unanimité,

- **PREND ACTE** de la tenue du débat sur les orientations générales du PADD conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

A Pouldergat, le 15 janvier 2026,
Pour extrait conforme,

Henri SAVINA,
Maire

Marie-Pierre COSQUER
Secrétaire de séance

Mairie de POULDERGAT (Finistère)