

Communauté de communes du Pays bigouden Sud (CCPBS)

Commune de Plobannalec-Lesconil



Plan Local d'Urbanisme de Plobannalec-Lesconil

Modification n°3

Dossier de concertation

Table des matières

I.	Présentation des éléments de contexte.....	3
A.	Justification de la procédure de modification	3
B.	Déroulement de la procédure de modification	3
II.	Exposé des objets de la modification n°3 du PLU	5
A.	Objet n°1 : adaptation du règlement écrit et graphique sur le secteur de l'ancien hôtel des dunes.....	5
Contexte	5	
Modifications envisagées	6	
B.	Objet n°2 : Adaptation du règlement écrit et graphique sur le secteur de Pratareun	6
Contexte	6	
Modifications envisagées	7	
C.	Objet n°3 : Adaptation du règlement écrit de la zone Ui	8
Contexte.....	8	
Modifications envisagées	8	
D.	Objet n°4 : mise à jour des servitudes d'utilité publique	8
Contexte	8	
Mise à jour à réaliser.....	8	
III.	L'évaluation environnementale.....	9
A.	Les dispositions du code de l'urbanisme	9
B.	Le projet de modification du PLU de Plobannalec-Lesconil.....	9
C.	Organisation de la concertation.....	9
IV.	Elaboration d'un PLUiH	10
V.	Calendrier de la procédure de modification.....	11

I. Présentation des éléments de contexte

A. Justification de la procédure de modification

Par un arrêté du 6 décembre 2023, le président de la communauté de communes du Pays bigouden sud a prescrit la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Plobannalec-Lesconil.

Cette procédure a été lancée en application des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme, qui prévoit que les évolutions relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun dans la mesure où elles ne sont pas de nature à :

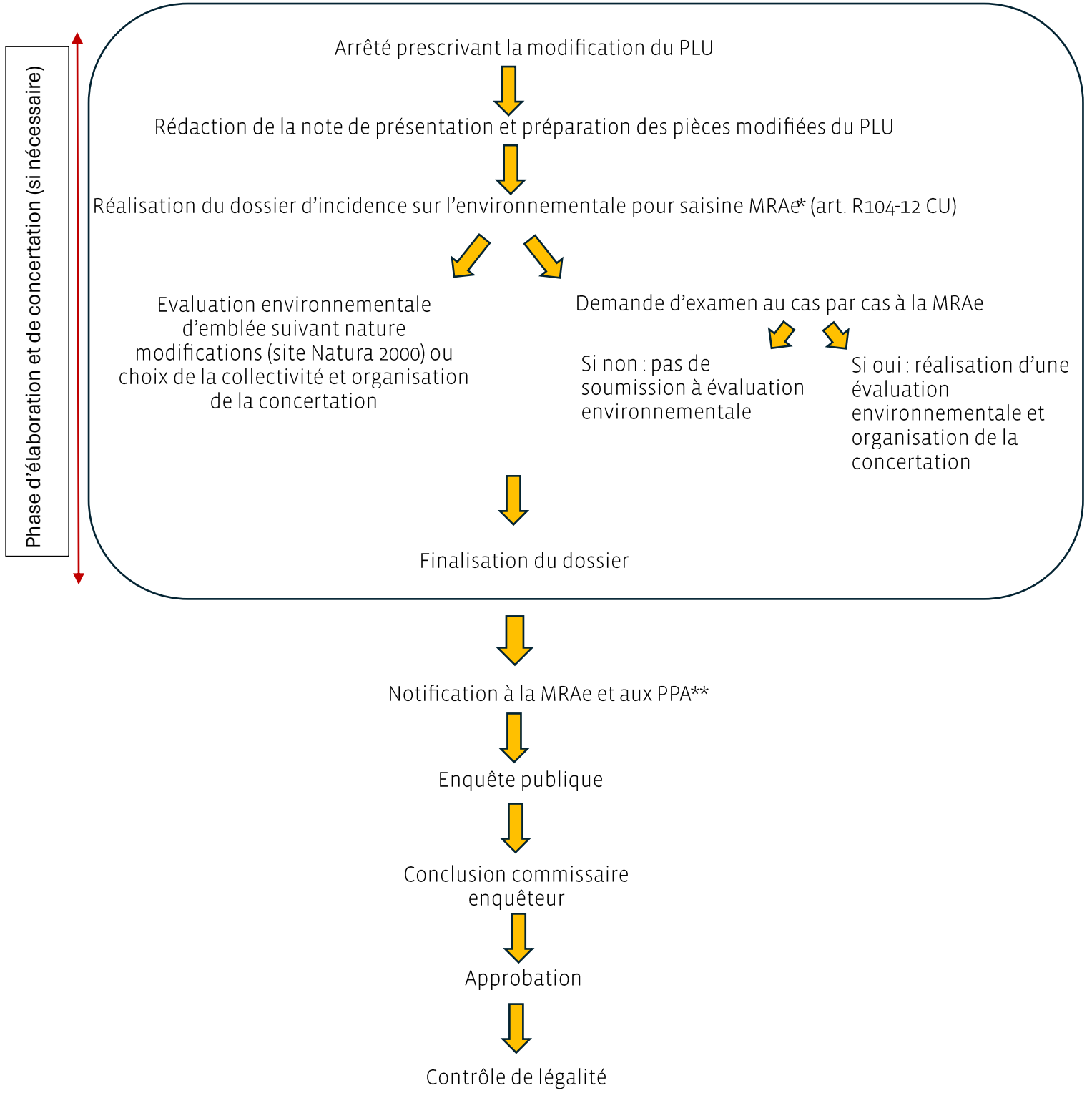
- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

La procédure d'évolution du PLU de Plobannalec-Lesconil entre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun étant donné qu'elle a pour objectif de faire évoluer les points suivants :

- Modification du règlement graphique en lien avec des projets ou des corrections et ajustements ponctuels,
- Ajustement du règlement écrit,
- Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Complément au rapport de présentation et aux annexes
- Mise à jour des servitudes d'utilité publique

B. Déroulement de la procédure de modification

Les étapes des procédures de modification sont exposées aux articles L.153-37 à L.153-43 du code de l'urbanisme.



*MRAe : Mission régionale d'autorité environnementale

**PPA : personnes publiques associées

II. Exposé des objets de la modification n°3 du PLU

A. Objet n°1 : adaptation du règlement écrit et graphique sur le secteur de l'ancien hôtel des dunes

Contexte

Un porteur de projet privé souhaite réhabiliter l'ancien hôtel des dunes afin de proposer un service hôtelier et de restauration de qualité sur la commune.

Leur volonté est d'offrir un lieu de vie accessible à l'année afin de permettre aux clients de l'hôtel mais aussi à la population locale de se restaurer, de partager un moment matin, midi et soir.

L'offre d'hébergement de l'établissement fonctionnera à l'année afin d'accueillir une pluralité de clients permettant à l'hôtel de vivre mais aussi de dynamiser un bassin local.

Cet établissement viendrait renforcer l'offre hôtelière qui est faiblement représentée sur le territoire, en comparaison de l'hôtellerie de plein-air. Les hôtels représentent 4% des nuitées du territoire, une part bien plus faible que ce qui peut être observé à l'échelle du département (13%). Ce secteur connaît par ailleurs une diminution de l'offre hôtelière puisqu'elle a baissé de 23% entre 2019 et 2021.

Le schéma touristique communautaire a identifié ce déficit. En comparaison des autres destinations bretonnes similaires, le territoire devrait se doter d'environ 300 lits hôteliers supplémentaires et 50 appartements de résidences touristiques pour combler un ratio de 500 nouveaux lits à proposer dans l'offre territoriale.

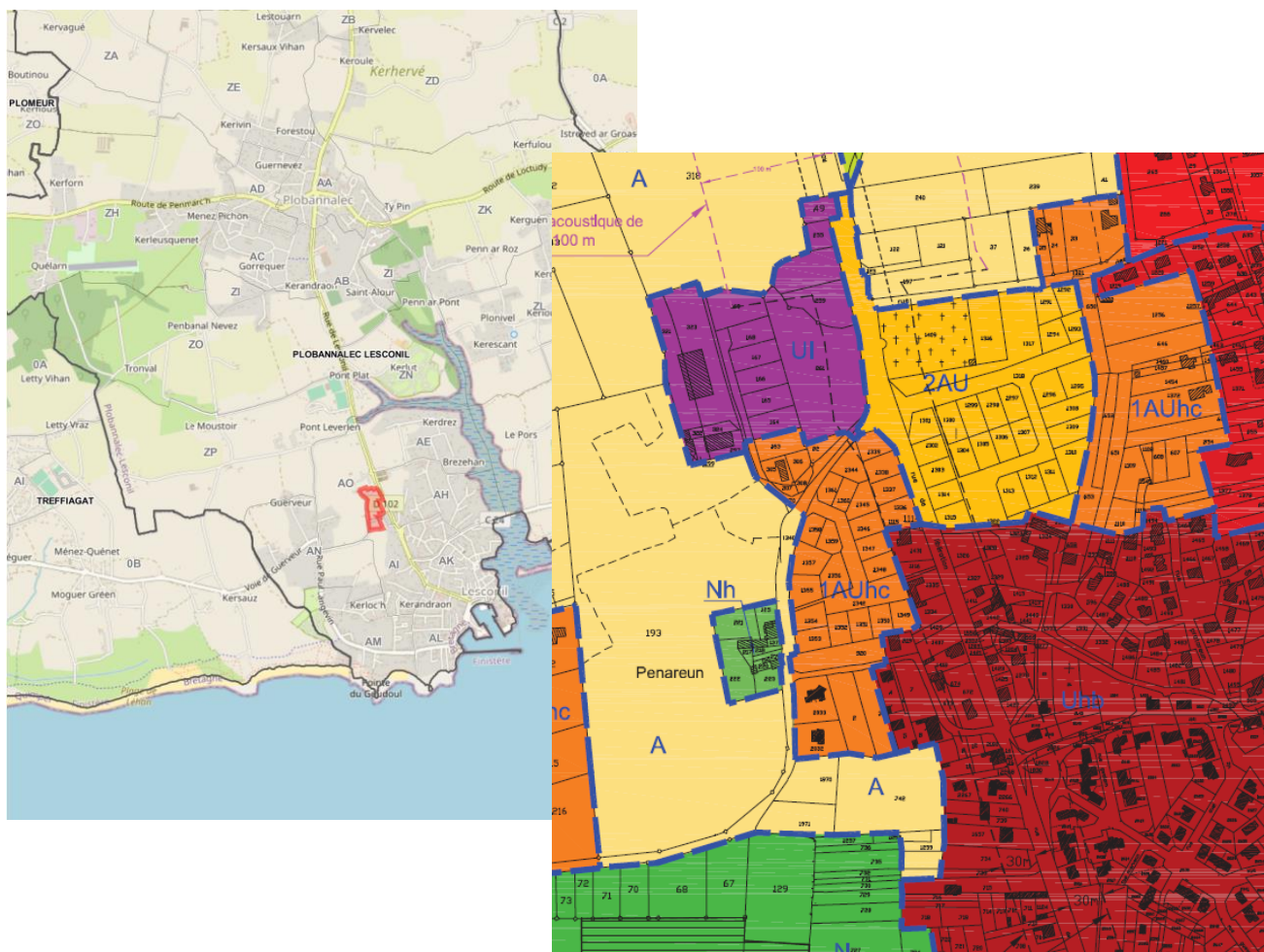
En parallèle de cet état des lieux, la commune vient d'obtenir le label station classée de tourisme valable 12 ans.

Le projet, toujours en cours d'élaboration au regard des contraintes réglementaires et des enjeux du site, prévoit de réhabiliter le bâtiment existant et de réaliser une extension permettant d'équilibrer le programme hôtelier prévu. Il est précisé que l'emprise du projet se concentrera exclusivement sur la délimitation de la zone Uh et n'empiètera pas sur la zone naturelle.

Comme évoqué précédemment, le site situé en bordure d'un espace remarquable à préserver et en partie en ZNIEFF implique des enjeux environnementaux, réglementaires et paysager importants, qu'il est nécessaire de prendre en compte dans le projet d'aménagement du secteur.

foncières constructibles de la commune et représente de ce fait un enjeu important pour réaliser un aménagement de qualité prévoyant une densification nécessaire pour satisfaire les besoins de logements de la population locale.

Le secteur d'une surface d'environ 2ha est situé au nord de l'agglomération de Lesconil et jouxte la zone d'activité de Penareun.



Modifications envisagées

Les nouveaux objectifs de consommation d'espaces naturels et agricoles posés par la loi climat et résilience de 2021 induisent pour les communes la recherche d'une sobriété foncière dans la réalisation des projets d'aménagement.

Le PLU actuel de la commune de Plobannalec-Lesconil datant de 2006 n'intègre pas ces nouveaux enjeux de maîtrise de l'urbanisation et nécessite donc une adaptation de quelques articles du règlement écrit afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement vertueux sur le secteur de Pratareun.

Ainsi, il est proposé la création d'un sous-secteur 1AUhc sur le secteur de Pratareun, prévoyant des règles adaptées concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites parcellaires, l'emprise au sol et la hauteur.

En complément du règlement écrit, le secteur fera également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation afin de préciser les aménagements attendus sur le site et d'encadrer au mieux les potentiels projets.

C. Objet n°3 : Adaptation du règlement écrit de la zone Ui

Contexte

L'instruction des autorisations d'urbanisme portant sur des projets situés en zone Ui (urbanisé à vocation d'activité) a mis en avant des contraintes du règlement actuel empêchant ou complexifiant la réalisation de projet de constructions.

Modifications envisagées

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives se révélant trop contraignantes, il est proposé de les revoir dans le cadre de la modification.

D. Objet n°4 : mise à jour des servitudes d'utilité publique

Contexte

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général. Elles sont réparties en quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la **conservation du patrimoine** : patrimoine naturel, culturel et sportif. Il s'agit par exemple des sites classés, des sites inscrits, des forêts de protection pour cause d'utilité publique, de la protection des captages d'eaux potables et d'eau minérales, etc.;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines **ressources et équipements** : énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications ;
- Les servitudes relatives à la **défense nationale** ;
- Les servitudes relatives à la **salubrité et à la sécurité publique**.

Elles trouvent leur fondement dans des textes spécifiques instituées selon le cas au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou travaux publics.

L'autorité gestionnaire de la servitude peut procéder à des mises à jour des servitudes en place sur une commune et il convient alors de mettre à jour les annexes du plan local d'urbanisme.

Mise à jour à réaliser

La mise à jour concerne deux servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements qui sont :

- Les servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) et protection contre les obstacles (PT2) ont fait l'objet d'une mise à jour par un arrêté ministériel du 01/03/2021.

- L'étendue des zones et servitudes de protection contre les obstacles applicables sur le parcours des faisceaux hertziens (PT2) ont également fait l'objet d'une mise à jour par un arrêté ministériel du 28/04/2023.

Ces servitudes d'utilité publique du PLU seront mise à jour en conséquence dans le cadre de la procédure de modification.

III. L'évaluation environnementale

A. Les dispositions du code de l'urbanisme

Lors des procédures d'évolution du plan local d'urbanisme, les articles L. 103-2 et R104-33 du code de l'urbanisme donnent la possibilité à la personne publique responsable de décider de réaliser une évaluation environnementale si elle estime que les évolutions envisagées sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

A l'inverse, si la personne publique responsable estime que les modifications envisagées sont sans incidence sur l'environnement, elle saisit l'autorité environnementale (MRAe) pour avoir son avis et au vu de cet avis conforme, prend la décision de réaliser ou non une évaluation environnementale.

B. Le projet de modification du PLU de Plobannalec-Lesconil

L'une des modifications envisagées concerne le site de l'ancien hôtel des dunes situé en espace proche du rivage, en limite d'un espace remarquable à préserver : classé en zone Ns (espaces et milieux littoraux à préserver) au PLU et en parti dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I (plages, dunes et lagunes de Léhan à Kersauz et rochers de Goudoul).

Au regard de ces éléments, la CCPBS, en lien avec la commune de Plobannalec-Lesconil a décidé de réaliser une évaluation environnementale concernant le projet de modification de droit commun n°3 du PLU afin d'étudier précisément les éventuels impacts des modifications envisagées sur l'environnement et de prévoir les moyens nécessaires pour préserver l'environnement de la commune.

C. Organisation de la concertation

Le code de l'urbanisme précise à l'article L.103-2 que les procédures de modification des PLU soumises à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une concertation.

Cette concertation a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et tout autre personne concernée par ce projet :

- De prendre connaissance des modifications projetées du PLU ;
- De donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées et le cas échéant de formuler ses observations ou proposition sur ces modifications.

Une délibération du conseil communautaire du 15 février 2024, en annexe du présent dossier, précise les modalités de concertation et notamment les actions mises en œuvre pour en informer le public, les moyens de consultation du dossier de concertation ainsi que les possibilités offertes au public de déposer ses observations et contributions sur la procédure de modification.

Le présent dossier de concertation a donc pour objectif d'expliquer la procédure de modification et de présenter les modifications envisagées sur le PLU. **Ce document a vocation à être mis à jour et étoffé au fil de la procédure et des orientations choisies.**

Cette phase de concertation se déroule durant toute la période d'élaboration du dossier de modification et prend fin au moment de la notification du dossier aux personnes publiques associées.

A l'issue de la concertation, les conclusions seront présentées au conseil communautaire et ce dernier pourra tirer le bilan de la concertation. Ce bilan sera ensuite tenu à la disposition du public et joint au dossier d'enquête publique.

IV. Elaboration d'un PLUiH

En parallèle de la procédure de modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil, un plan local d'urbanisme et d'habitat à l'échelle intercommunal – le PLUiH est en cours d'élaboration.

Une fois approuvé, il deviendra le document de référence sur les 12 communes du Pays bigouden sud, et remplacera chacun des PLU communaux existants.

Des modalités de concertation propres à l'élaboration du PLUiH sont également proposées :

- Des informations relatives à l'avancement du projet seront communiquées par voie de presse (locale), dans le magazine communautaire, sur le site internet de la CCPBS (www.ccpbs.fr / rubrique projets / Plan local d'urbanisme et d'habitat intercommunal) et sur les réseaux sociaux.
- Des réunions publiques aux étapes clés de l'élaboration du projet
- L'estafette « Città'achina » qui sillonnera toutes les communes pour aller à la rencontre des habitants (événements, marchés, lieux publics)
- Des balades exploratoires thématiques et des ateliers ouverts à la population.

Les observations et contributions qui ne concernent pas spécifiquement les objets de la modification en cours peuvent être formulées :

- Dans un registre consultable en mairie ou au siège de la CCPBS – 17 rue Raymonde-Folgoas-Guillou à Pont-l'Abbé
- Par courrier à la CCPBS (Pôle aménagement et planification, 17 rue Raymonde-Folgoas-Guillou – 29120 Pont-l'Abbé) ou par courrier électronique à l'adresse pluih@ccpbs.fr

A partir de quand sera-t-il applicable ? Son élaboration est en cours, et devrait aboutir en 2026. Dans l'attente, le PLU de Plobannalec-Lesconil continue de s'appliquer.

V. Calendrier de la procédure de modification

