

REPUBLIQUE FRANCAISE

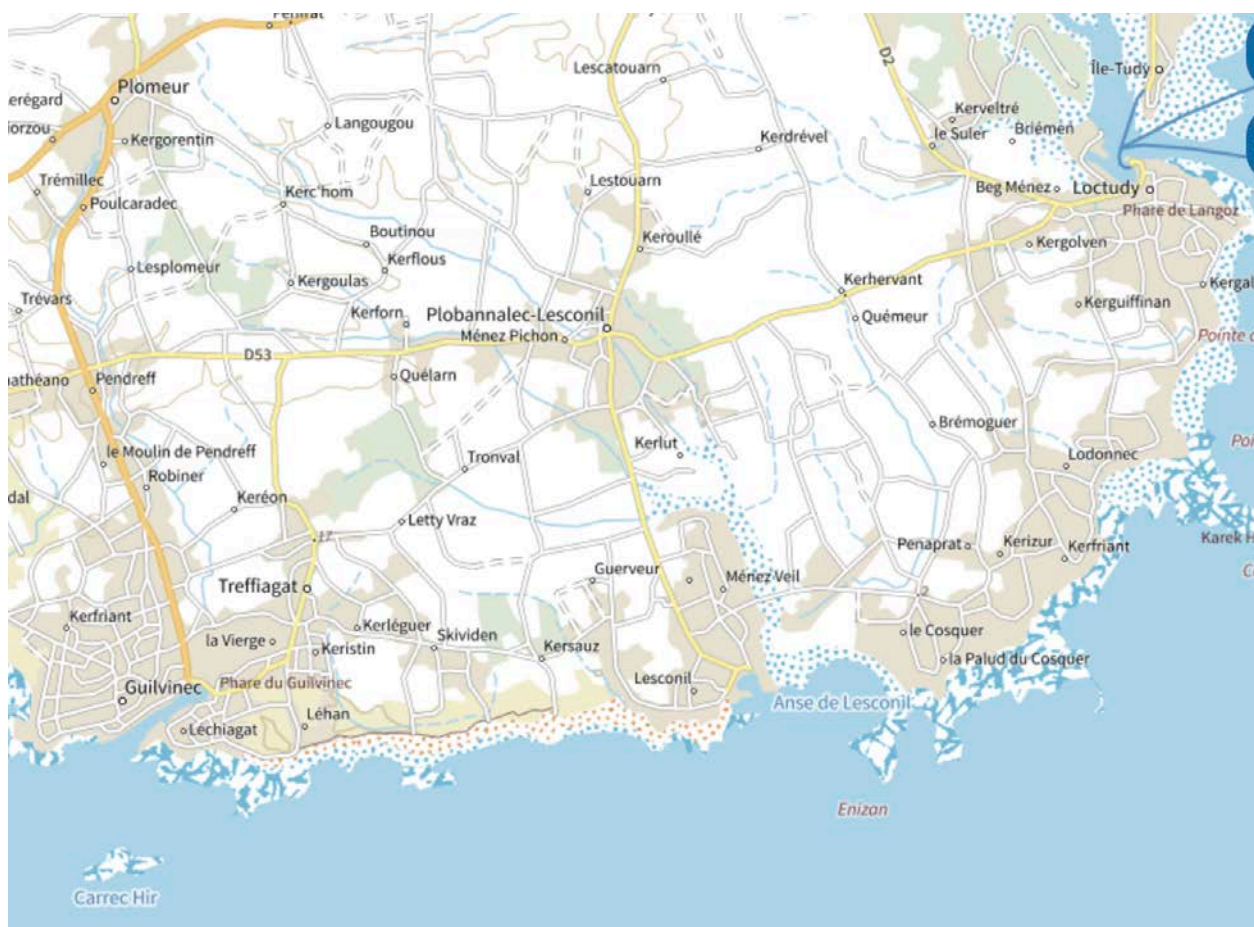
DEPARTEMENT DU FINISTERE

COMMUNE DE PLOBANNALEC-LESCONIL (29740)

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE

Au projet de MODIFICATION n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Du 22 janvier au 24 février 2025



Première partie : RAPPORT

du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : M. LE GOFF Jean-Jacques

Destinataires :

- ▶ Monsieur le Président de la CCPBS à PONT L'ABBE.
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES

SOMMAIRE

1ère partie : RAPPORT

I – Contexte réglementaire

II – Généralités

- 2.1 Préambule – présentation de la commune
- 2.2 Objet de l'enquête
- 2.3 Nature et caractéristiques du projet
- 2.4 Composition du dossier

III – Concertation préalable

IV - Organisation et déroulement de l'enquête

- 4.1 Chronologie des évènements avant enquête
- 4.2 Chronologie des évènements pendant l'enquête
- 4.3 Déroulement
- 4.4 Information du public – publicité - affichages
- 4.5 Accueil du public
- 4.6 Clôture de l'enquête

V - Observations

- 5.1 Observations du Commissaire Enquêteur concernant le dossier
- 5.2 Observations des services de l'Etat ou des personnes publiques associées.
- 5.3 Observations du Public concernant la modification n°3 du PLU

VI – Liste des documents annexés

Deuxième partie: CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

I - Rappel de l'objet de l'enquête publique

II - Bilan de l'enquête publique

III - Appréciations sur le dossier

IV - Appréciations sur les observations

V - Conclusions et Avis du commissaire enquêteur

Nota: les illustrations sont issues du dossier et de Géoportail

I - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE

Code de l'Environnement, articles L.123-1 et suivants

Code de l'Urbanisme,

Liste d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur pour le département du FINISTERE au titre de l'année 2024

Décision N°E24000208/35 du 4 décembre 2024, de Madame la Conseillère déléguée auprès du Tribunal Administratif de RENNES, désignant M. Jean-Jacques LE GOFF en qualité de commissaire enquêteur, en vue de procéder à la demande du Président de la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud à une enquête publique unique ayant pour objet *la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Plobannalec-Lesconil.*

Arrêté A2024-12-16 du 19 décembre 2024 de Mr le Président de la communauté de communes du Pays Bigouden Sud portant ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Plobannalec-Lesconil, et en précisant les modalités.

II - GENERALITES

2.1 PREAMBULE

La commune de Plobannalec-Lesconil est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 juillet 2006. Il a fait depuis l'objet:

- de la modification de droit commun^{°1} approuvée par le conseil municipal le 11 mars 2010.
- de la révision simplifiée n°1: approuvée le 22 décembre 2010.
- de la modification de droit commun^{°2} approuvée le 29 octobre 2019.

Une procédure de révision générale du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 13 avril 2015; elle n'a pas été conduite à son terme.

Pour répondre à des enjeux communaux, la municipalité a engagé une modification de droit commun n°3 dont l'objectif principal est de permettre l'émergence de nouveaux projets d'aménagements avec une modification du règlement qui doit permettre la réhabilitation et l'extension d'un ancien hôtel en bord de plage ainsi que la création d'un lotissement communal à destination des jeunes ménages.

Ce projet prévoit également l'actualisation et la correction de certaines règles applicables en zone Ui (activités à caractère principalement industrielle, artisanale, commerciale, tertiaire, de services), la mise à jour de plusieurs servitudes d'utilité publique et annexes.

La communauté de communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) ayant la compétence urbanisme, la modification n°3 a été prescrite par arrêté A-2023-12-14 du 6 décembre 2023.

Nota: la CCPBS a prescrit par délibération du 29 juin 2023 l'élaboration d'un PLUi-H.

PRESENTATION DE LA COMMUNE

Située sur le côté sud du Finistère, la commune de Plobannalec-Lesconil est une commune littorale au sud-ouest de Quimper, dont elle est distante d'environ 23 kilomètres.

La commune est constituée de deux bourgs, un chef-lieu rural « Plobannalec » et un port « Lesconil ». Elle a pris officiellement le nom de PLOBANNALEC-LESCONIL par décret du Ministère de l'Intérieur du 1er février 2001.

Appartenant au canton du Guilvinec (5 communes) elle fait partie de la communauté de communes du Pays Bigouden Sud regroupant avec elle 12 communes: Combrit, Le Guilvinec, l'Ile-Tudy, Loctudy, Penmarc'h, Plomeur, Pont-L'Abbé, Saint-Jean Trolimon, Tréffiagat, Tréguennec et Tréméoc.

Avec une population de 3772 habitants (INSEE 2024), la commune a une superficie de 1817ha et son territoire est limitrophe avec les communes de Pont-l'Abbé au nord, Loctudy à l'est, Plomeur et Tréffiagat à l'ouest. La façade maritime au sud s'étend sur environ 1,6km.

La commune compte environ 1/3 de résidences secondaires parmi les logements recensés, dont une bonne partie concentrée sur le bourg de Lesconil, 70%.

Les axes routiers principaux sont la RD 102 qui traverse la commune du nord au sud, axe Pont-l'Abbé/Lesconil, et la RD 53 d'ouest vers l'est reliant Penmarc'h à Loctudy.

Elle est concernée par le SCoT OUEST CORNOUAILLE, lui-même en révision (délibération du 21 mars 2023), par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin LOIRE-BRETAGNE, par le schéma d'aménagement et de gestion (SAGE) Ouest-Cornouaille, par le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) Ouest-Odet.

La ZNIEFF de type 1 « plages, dunes et lagune de Léhan à Kersauz et rochers de Goudoul » (intérêt biologique remarquable) couvre une partie sud du territoire communal.

Nota: Le SCoT Ouest-Cornouaille couvre les territoires de la communauté de communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS), du Haut Pays Bigouden (CCHPB), du Cap Sizun - Pointe du Raz et du Pays de Douarnenez. Il est piloté par le Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA) où siègent des élus des 4 communautés.

2.2 OBJETS DE L'ENQUETE

Le Conseil Communautaire du Pays Bigouden Sud a prescrit par arrêté A-2023-12-14 du 6 décembre 2023 le lancement d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Plobannalec-Lesconil (N°3).

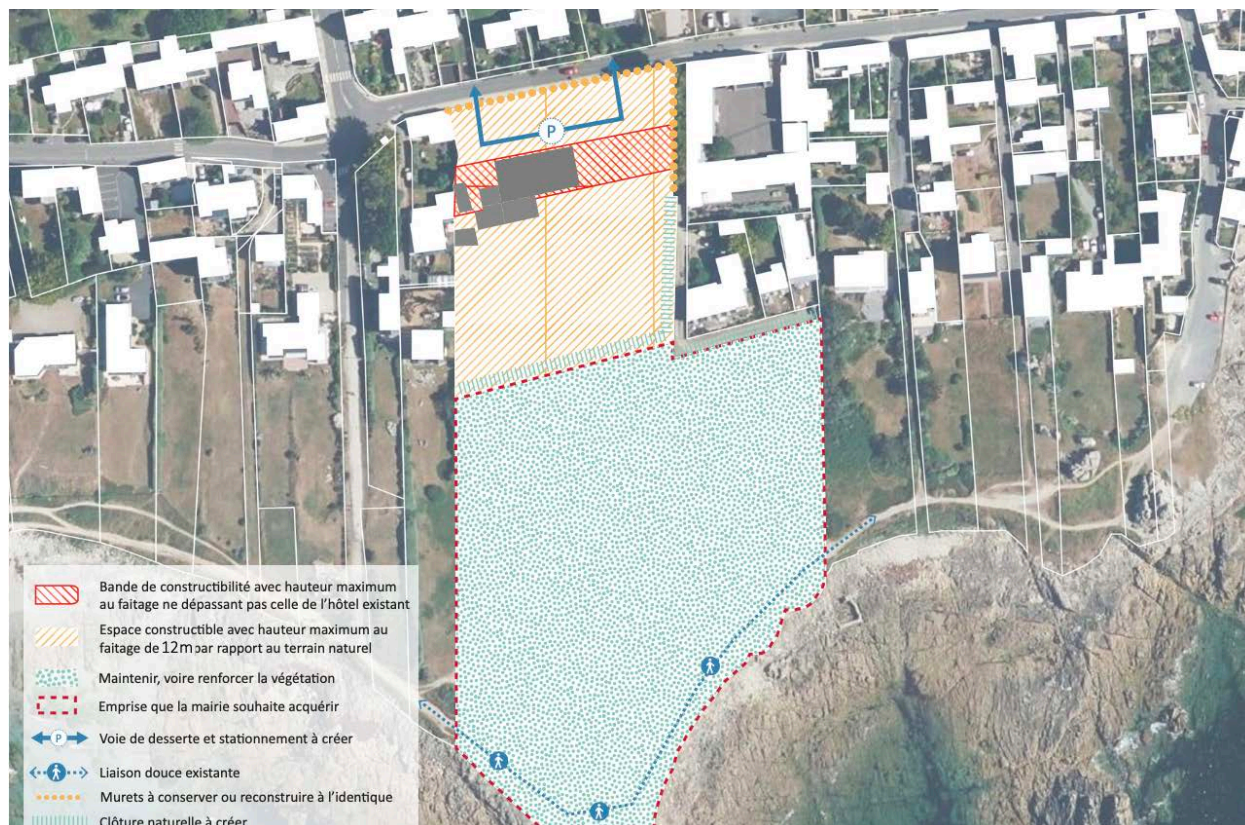
Cette modification n°3 a pour objets:

- La modification du règlement graphique en lien avec des projets ou des corrections et ajustements ponctuels,
- Des ajustements au règlement écrit,
- La création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Des compléments au rapport de présentation et aux annexes

2.3 NATURES ET CARACTERISTIQUES DES PROJETS

La modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil concerne 4 points distincts.

Point A) Adaptation des règlements écrit et graphique avec création d'une OAP pour le projet « Hôtel des Dunes »: ce projet comprend une modification de la zone Uhb avec la



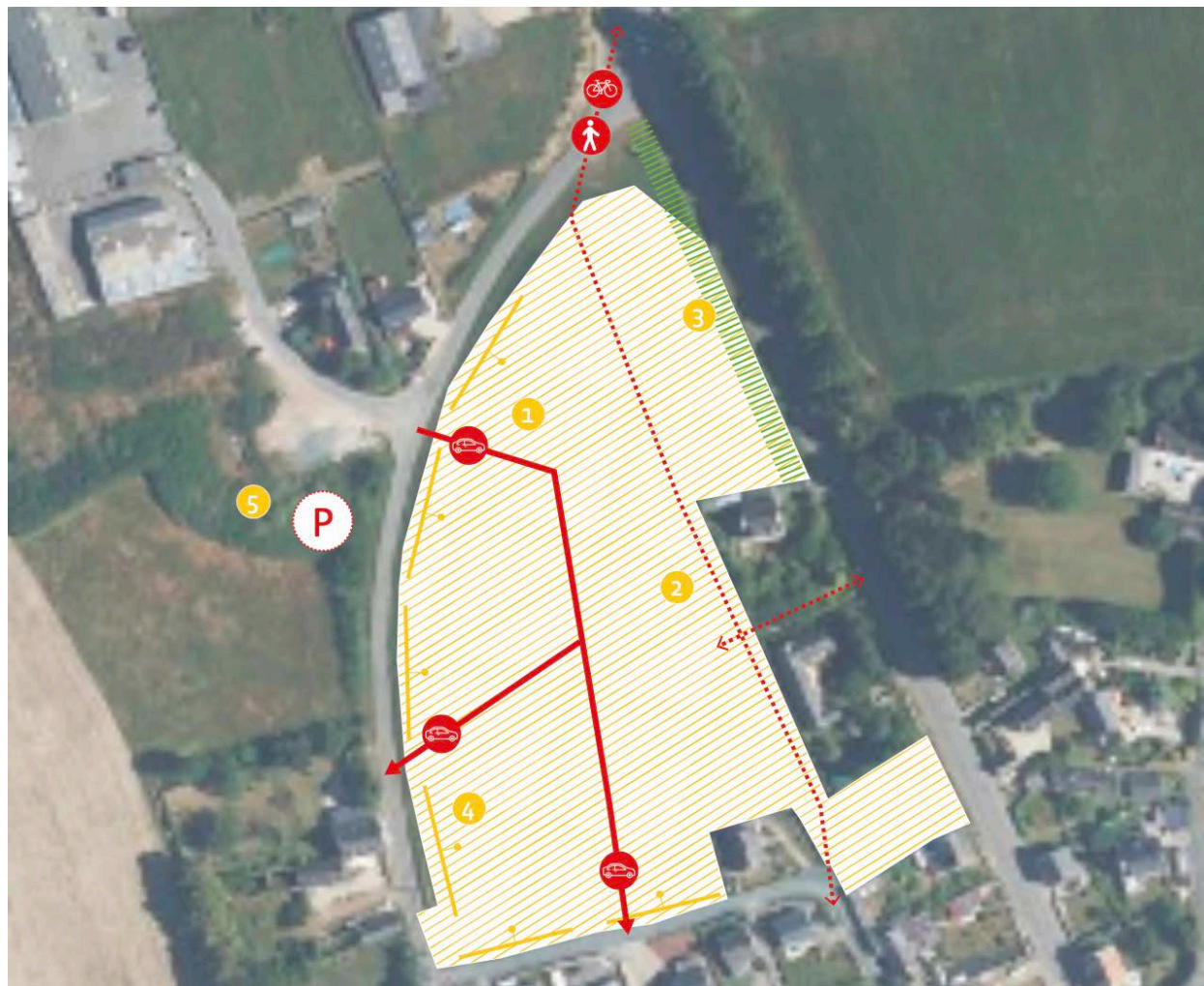
création d'un secteur Uhb1 sur le site de l'hôtel, dédié « à des équipements à vocation de commerce et/ou d'activité de service ».

Outre le règlement graphique, le règlement écrit fait l'objet de plusieurs corrections ou précisions au niveau des articles:

- Uh3 (conditions de dessertes par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public): possibilité en Uhb1 de réaliser un accès et une sortie sur une même voie (en Uhb 1 seul accès par unité foncière).
- Uh10 (hauteur des constructions): cas particuliers autorisant une hauteur de 13,5m au lieu des 11m au faitage de la zone Uhb.
- Uh11 (Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain): ajouts concernant la volumétrie et les toitures des constructions, les clôtures.
- Annexe 1: Règles relatives au calcul des places de stationnement.
- Création d'une OAP: elle recouvre le secteur Uhb1 créé et le secteur sud de la parcelle AL238 situé en NS, incluant le GR 34.

Point B) Adaptation des règlements écrit et graphique avec création d'une OAP pour le projet de lotissement à Prat Ar Reun: Ce projet comprend la modification d'une zone 1AUhc avec la création d'un secteur 1AUhc1 à Prat Ar Reun.

Les règles des zones AU relatives à l'implantation, l'emprise au sol et la hauteur des constructions sont revues pour ce secteur:



- AU 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques): le secteur 1AUhc1 n'est plus concerné par le recul minimum de 5m, édification possible à une distance comprise entre 0 et 5m, applicable au terrain d'assiette du projet et non à chacun des lots.
- AU 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)
- AU 9 (emprise au sol des constructions): l'emprise au sol passe de 30% en 1AUhc à 60% en 1AUhc1.
- AU 10 (hauteur maximale des constructions): De 4m à l'égout et 8m au faîte en 1 AUhc, la hauteur à l'égout n'est pas réglementée en 1AUhc1 et la hauteur au faîte passe à 11m.
- Création d'une OAP, elle recouvre l'emprise du lotissement - secteur 1AUhc1: le site à vocation à accueillir des logements, minimum 30 (18 logements/ha). Il s'agira d'une opération d'aménagement d'ensemble prévoyant une ou deux entrées principales, une voirie à sens unique.

Point C) Adaptation du règlement écrit Zone Ui: la zone Ui regroupe les activités à caractère principalement industriel - artisanal - commercial - tertiaire - de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

La commune a délimité 4 secteurs sur son territoire: ZA de Pennareun (n°1 - site communautaire géré par la CCPBS), Garage CLOAREC (n°2), ZA de QUELARN (n°3 - site communautaire géré par la CCPBS), Centre technique communautaire propriété de la CCPBS (n°4).

Le site n°1 accueille le centre technique communal qui envisage une extension dans le but d'optimiser le foncier disponible.

Les modifications apportées au règlement écrit concernent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques (article Ui 6) et aux limites séparatives (article Ui 7), de manière à optimiser la ZA de Penareun (densification).

Point D) Mise à jour des annexes (Servitudes d'Utilité Publique et Zones de Présomption de Prescription Archéologique)

- Suite à l'arrêté du 1er mars 2021 portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et contre les obstacles instituées au profit de France Télécom (Orange)/

Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les obstacles (PT2) « Quimper - Penhars » et « Penmarc'h - Beg Meil ».

- Suite à l'arrêté n°ZPPA-2023-0077 du 10 novembre 2023 mise à jour des sites archéologiques identifiés, Zones de Présomption de Prescription Archéologique.

2.4 COMPOSITION DU DOSSIER

L'étude et la réalisation du dossier de modification n°3 du PLU ont été réalisées par le BE Cittanova - Agence Grand Ouest, 74 bld de la Prairie au Duc - 44200 NANTES.

Le dossier de modification n°3 du PLU comprend les pièces suivantes :

Pièce n°0: Récapitulatif des 11 pièces du dossier (page de garde, 2 pages)

Pièce n°1 : Pièces administratives (page de garde)

1.1 - Délibérations et arrêtés (page de garde)

- Arrêté A-2023-12-14 du 6 décembre 2023 CCPBS portant prescription de la modification n°3 du Plu de Plobannalec-Lesconil (2 pages)
- Extrait du registre des délibérations CCPBS du 15 février 2024 relatif à la concertation (4 pages)
- Extrait des délibérations CCPBS du 27 juin 2024, bilan de la concertation préalable (3 pages)
- Arrêté A-2024-12-16 CCPBS du 19 décembre 2024 portant ouverture de l'enquête publique et en arrêtant les modalités (5 pages)

1.2 - Avis (page de garde)

- Récapitulatif des consultations des personnes publiques associées (1 page)
- Information MRAe de Bretagne (23.12.24 - 1 page)
- Avis CCI Finistère (courrier du 28.10.24 - 1 page)
- Avis CMA Bretagne (courrier du 9 octobre 2024 - 1 page)
- Avis de la Région Bretagne (courrier du 20 novembre 2024 - 1 page)
- Avis de la commune de Plobannalec-Lesconil (non daté - 3 pages)

- Avis du Syndicat Intercommunaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA)
(Extrait des délibérations du 10 décembre 2024 - 2 pages)

Pièce n°2 : Bilan de la concertation (32 pages)

Pièce n°3 : Notice explicative (111 pages)

Pièce n°4 : Evaluation environnementale (128 pages) incluant un résumé non technique pages 118 à 128.

Pièce n°5: Rapport de présentation (page de garde + 192 pages)

Pièce n°6 : Orientations d'aménagement et de programmation (page de garde + 37 pages)

Pièce n°7 : Règlement écrit (page de garde + 146 pages)

Pièce n°8 : Règlement graphique (1 feuillet format A3 intégrant la modification n°3)

Pièce n°9 : Annexes - Servitudes d'utilité publique (1 carte récapitulative format A3)

Pièce n°10 : Annexes - Zones de présomption de prescription archéologique (page de garde + 5 pages)

Pièce n°11 : Arrêté d'ouverture de l'enquête publique et formalités de publicité

- Arrêté A-2024-12-16 CCPBS portant ouverture de l'enquête publique et en arrêtant les modalités (5 pages)
- Avis d'enquête publique
- Récapitulatif des affichages réalisés
- Récapitulatif de la publicité réalisée (panneaux lumineux, sites internet)
- Extraits annonces légales du 6 janvier 2025 journaux Ouest-France et Le Télégramme (1ère parution)

III. CONCERTATION PREALABLE

Par délibération du 15 février 2024 (C-2024-02-15-07) la CCPBS a prescrit une évaluation environnementale et précisé les objectifs et les modalités de la concertation préalable relatives à la modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil.

La pièce n°2 du dossier d'enquête expose les opérations réalisées, conformes aux modalités prévues par la délibération du 15 février 2024:

- Registre en mairie
- Articles sur les sites internet de la mairie et de la CCPBS
- Création d'une page internet dédiée sur le site communal
- Affichage à la mairie et sur les panneaux lumineux communaux
- Mise à disposition d'un dossier de présentation et d'information du projet à la mairie, en version dématérialisée sur le site internet communal et sur celui de la CCPBS
- Publication dans les annonces légales du Télégramme le 6 mars 2024

Aucune observation n'a été portée au registre, formulée par courrier ou courriel.

Par délibération du 27 juin 2024 (C-2024-06-27-01) le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation réalisée, mentionnant la notification du dossier arrêté aux PPA.

IV. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1 Chronologie des évènements avant l'enquête

Lundi 2 décembre 2024 : mail du Tribunal Administratif de Rennes pour vérifier la disponibilité du commissaire enquêteur et proposer la conduite de l'enquête publique.

Mardi 3 décembre 2024: Acceptation et déclaration sur l'honneur transmises ce jour.

Jeudi 5 décembre 2024:

- réception de la décision n° E 24000208/35 du 4 décembre 2024 concernant la désignation pour conduire l'enquête publique unique relative à « la Modification n°3 du plan local de l'urbanisme de la ville de Plobannalec-Lesconil ».
- Prise de contact par mail avec Mr Kévin VALLET, chargé de mission « PLU communaux » à la communauté de communes du Pays Bigouden Sud.

Vendredi 6 décembre 2024: Réception du lien pour le téléchargement du dossier d'enquête et propositions de dates pour une réunion préparatoire (10 décembre), pour son déroulement du 22 janvier au 24 février 2025.

Mardi 10 décembre 2024: Entretien à la mairie de Plobannalec-Lesconil Mr Kévin VALLET, Mme Florence MOSES (Chargée de la planification - CCPBS), Mr Jean-Yves ROZEN (Adjoint au maire de Plobannalec-Lesconil - chargé de l'urbanisme), Mr Patrick SOLLIEC (responsable communal de l'urbanisme). Contact avec Mr le Maire, Mr Cyrille LE CLEACH, avant l'entretien.

Remise d'une impression de la notice explicative (112 pages), présentation du projet dans son ensemble, arrêt des modalités de l'enquête (dates, 4 permanences du commissaire enquêteur, publicité...).

Une visite des lieux sera organisée en janvier avec un contrôle des affichages.

Jeudi 19 décembre 2024: suite aux échanges par mails avec Mr Vallet, signature par Mr le Président ce la CCPBS de l'arrêté A-2024-12-16 organisant l'enquête publique, fixant les dates et les modalités, dont les permanences du commissaire enquêteur.

Lundi 23 décembre 2024: Information de la MRAe de Bretagne n°2024-011817 qui n'a pu étudier dans le délai imparti le dossier.

Vendredi 10 janvier 2025:

Réunion en mairie de Plobannalec-Lesconil avec Mr Vallet (CCPBS), MM Rozen et Solliec, entretien sur le projet, suivie d'une visite des différents sites communaux concernés par l'enquête, contrôle de l'affichage réalisé (la municipalité a établi une planche photographique récapitulative).

Visa des dossiers et du registre d'enquête. Le MO ne communique pas sur les propriétaires du Grand Hôtel des Dunes qui ont engagé des travaux dans les bâtiments existants, ni sur le projet qui ne serait pas finalisé.

Lundi 13 janvier 2025: Le prestataire « PREAMBULES » prend contact en vue de valider le registre dématérialisé. Une demande de rectification des références de l'arrêté d'organisation est demandée et réalisée immédiatement: le registre est validé ce même jour.

Mardi 14 janvier 2025: le prestataire du registre dématérialisé informe du remplacement de la pièce n°11 du dossier à la demande du maître d'ouvrage.

4.2 Chronologie des évènements pendant l'enquête

Mercredi 22 janvier 2025 (1ère permanence 09h00 - 12h00):

A 08 heures 30, accueil par Mme Céline DANIEL et remise du dossier, installation « salle des commissions » au rez de chaussée, accessible à tous.

Entretien avec MM SOLLIEC (responsable de l'urbanisme communal), VALLET (CCPBS) et ROZEN (adjoint au maire chargé de l'urbanisme).

Le registre dématérialisé est bien ouvert à 09h00.

- Entretien avec Mr LE GUEVEL Thierry, renseignements sur la modification envisagée, notamment sur le projet relatif à l'hôtel des Dunes. Pas d'observation portée au registre d'enquête ce jour.

- Entretien avec Mme GLAIS, directrice générale des services de la commune de Plobannalec-Lesconil.

Fin de la permanence à 12h00: une seule personne reçue sans inscription au registre d'enquête.

Vendredi 31 janvier 2025 (2ème permanence de 14h00 à 17h00):

Perception du dossier à l'accueil auprès de Mme DANIEL à 13h30.

Le registre d'enquête comporte une observation écrite de Mr Michel CANEVET, sénateur, formulée le 30 janvier: elle est enregistrée « observation n°1 ».

Entretiens successifs avec:

- M.Mme GARREC, riverains du secteur UHb1: renseignements sur le projet d'aménagement du Grand Hôtel des Dunes, emprise des constructions, hauteurs... Formuleront leurs observations ultérieurement.

- Mr RUELLAND, riverain du secteur Uhb1: renseignements sur le projet d'aménagement du Grand Hôtel des Dunes, emprise des constructions, hauteurs.... Formulera ses observations ultérieurement.

- Mme F.PEIGNE, renseignements pour son père, riverain du site Uhb1, pas d'observation portée au registre d'enquête ce jour.

- Anonyme: renseignements sur les secteurs communaux concernés par la modification n°3 sans inscription au registre d'enquête.

La date limite du 24 février pour le dépôt des observations a été rappelée aux 5 personnes reçues. Suite aux renseignements recueillis au cours des 2 premières permanences l'acquéreur du site du Grand Hôtel des Dunes serait la société hôtelière « Suitcase Hospitality », implantée à Rennes (35), en lien avec le groupe LEGENDRE.

Mardi 11 février 2025 (3ème permanence de 9h00 à 12 h00):

Perception du dossier à 8h35 à l'accueil de la mairie; une observation (n°2) a été portée au registre le 7 février par Mr Jean-Philippe NOYERE.

Entretiens avec Mme GLAIS et Mr SOLLIEC.

Entretiens successifs avec:

- MM. PENVEN et STEPHAN: riverains du Grand Hôtel des Dunes, renseignements sur ce projet et notamment sur la zone NS du site.

- Mmes Régine PAPION, Elizabeth DENIS et Véronique BROUILLET, riveraines également du Grand Hôtel des Dunes: renseignements divers, interrogations sur le projet d'extension et d'aménagement, sur les hauteurs envisagées.

Aucune de ces cinq personnes n'a portée d'observation au registre d'enquête; elles ont été informées de la date limite du dépôt des contributions (24 février - 16h30).

Entretien avec Mr Cyrille LE CLEACH, maire de la commune de Plobannalec-Lesconil, puis avec Mr le Maire et Mme GLAIS (DGS): Mr le Maire rappelle les raisons ayant conduit à la nécessité de la modification n°3 du PLU, discussion sur le dossier et les observations formulées à ce jour.

Fin de permanence et d'entretien à 13h10.

Lundi 17 février 2025: Mr Yannick LE MOIGNE, Président du Syndicat intercommunaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA) ayant sollicité un entretien à 11h30, une visite des sites a été effectuée avant ce rendez-vous, aux fins de vérifications de points abordés par les personnes reçues au cours des permanences.

- Visites des sites de 9h45 à 11h15: Sur celui du Grand Hôtel des Dunes, une opération de défrichage est en cours sur le secteur NS de la propriété, il s'agirait de l'arrachage d'une plante invasive, la *Carpobrotus edulis* (Griffe de la sorcière). L'entreprise privée intervient à la demande du nouveau propriétaire du site, conseiller par un écologue et après avoir consulté les services de la préfecture (renseignements CCPBS).

L'affichage initial sur les sites est bien maintenu et lisible.

- Entretien à 11h30 avec Mr Le Moigne qui est également le premier adjoint au maire de Plobannalec-Lesconil, chargé des finances, des ressources humaines et de l'animation de l'économie locale: Point complet sur le dossier et sur l'avis du SIOCA du 10 décembre 2024.

Evocation de la parcelle AL 235 (correspondante à l'impasse de La Palue) jouxtant le Grand Hôtel des Dunes et dont la propriété ne serait pas juridiquement établie: interrogation du commissaire enquêteur. Pas d'information précise sur le projet d'extension du propriétaire.

Fin d'entretien à 12h30.

Lundi 24 février 2025 (4ème et dernière permanence de 13h30 à 16h30):

Prise en compte des dossiers auprès de Mme Daniel, à l'accueil de la mairie, à 13h15.

Enregistrement des observations n° 3 et 4 portées au registre par M.Mme GARREC et Mr Patrick FREBOURG.

Enregistrement du courrier C1 de la SCI LESCONIL LAENNEC (Suitcase Hospitality Développement), daté du 18 février 2025, 3 pages et signé par Mr Jean-Baptiste MARTIN, représentant légal.

- Entretien avec Mesdames LE NY Marina et Sylvie: renseignements divers sur le PLU, hors cadre de l'enquête publique, invitation à consulter le service d'urbanisme communal.

- Entretien avec MM Philippe DUVERGEY et Bruno JULLIEN qui portent respectivement les observations 5 et 6 au registre d'enquête: évocation de points divers de la modification n°3 du PLU, essentiellement sur le secteur du Grand Hôtel des Dunes.
- Entretien avec Mr Nicolas STEPHAN qui remet le courrier C2 de son père, Mr Raymond STEPHAN rencontré lors de la permanence du 11 février: document de six pages daté de ce jour.
- Entretien avec Mme SOUDEE, points divers sans inscription au registre d'enquête.
- Entretien avec Mme Marie-Claude LEPINOIT et Mr PENVEN, riverains du site du Grand Hôtel des Dunes: prises de connaissance des observations formulées, évocation de points divers, Mme Lépinoit remet le courrier C3 (1 feuillet recto) résumant ses interrogations.
- Entretien avec Mr LE BERRE: évocation de points divers, prise de connaissance des observations formulées sans inscription au registre d'enquête.
 - *Fin de permanence à 16 heures 30, 9 personnes reçues, 2 observations portées au registre (n°5 & 6), 2 courriers remis (2 & 3).*

Le prestataire PREAMBULES informe par mail à 16h30 de la clôture du registre dématérialisé. **Le registre d'enquête est clos à 16h40, il comporte 6 observations écrites et 3 courriers annexés.**

A l'issue de la permanence, point sur les observations et le déroulement de l'enquête avec Mr le Maire, puis Mr Kévin Vallet (CCPBS) et Mr Sollicec (responsable urbanisme communal).

4.3 Déroulement

L'enquête s'est déroulée sans incident du mercredi 22 janvier 9h00 au lundi 24 février 2025 inclus, conformément à l'arrêté de référence, dans des locaux de la Mairie de Plobannalec-Lesconil.

Pendant toute cette période le registre d'enquête et le dossier complet sont restés à l'accueil de la mairie à la disposition du public, pendant les horaires habituels d'ouverture.

Le dossier était accessible en permanence sur le site de la ville de Plobannalec-Lesconil, sur celui de la communauté de communes du Pays Bigouden Sud et sur le registre dématérialisé mis en place par Préambules (agence de communication participative).

Le public a pu également durant cette période déposer ses contributions sur le registre d'enquête à la mairie, y adresser ou déposer des courriers, déposer ses contributions sur le registre dématérialisé directement ou par courriel.

Les permanences ont été assurées conformément à l'arrêté de référence.

Vingt personnes ont été reçues au cours des 4 permanences: elles ont porté 6 observations écrites au registre d'enquête, remis ou déposés 3 courriers et déposé 8 contributions sur le registre dématérialisé dont 3 courriels.

A l'issue de la dernière permanence un entretien s'est déroulé avec Mr Le Cléach, maire de la commune, Mr Sollicec responsable de l'urbanisme communal et Mr Vallet de la CCPBS.

Les 8 contributions du registre dématérialisé ont été exportées et font l'objet de la l'annexe n°1 au présent rapport.

Le procès-verbal de synthèse fait l'objet de l'annexe n°2; il a été remis le vendredi 28 février au siège de la CCPBS à Mr Vallet et à Mme Moses.

Le mémoire en réponse (annexe n°3), daté du 14 mars 2025 est transmis par courriel ce même jour: il comporte les réponses aux observations formulées par le public et aux questions du commissaire enquêteur.

Le document contenant des éléments pouvant prêter à confusion et quelques erreurs un entretien complémentaire a eu lieu le 17 mars au siège de la CCPBS avec Mr Vallet qui a remis un exemplaire papier du MER.

Durant toute l'enquête le Commissaire Enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission, de Mr Sollic et Mme Daniel à la mairie de Plobannalec Lesconil, de Mr Vallet à la CCPBS.

4.4 Information du public - Publicité et affichages

L' « Avis au Public » se référant à l'arrêté de référence est resté affiché sur la porte vitrée de la mairie de PLOBANNALEC-LESCONIL, visible de jour comme de nuit du 6 janvier au 24 février 2025 inclus.

Il a également été affiché dans les lieux suivants:

- Secteur Grand Hôtel des Dunes (pilier angle impasse de la Palue - chemin côtier sur parcelle de l'hôtel)
- Secteur de Prat Ar Reun (rue de la Libération bordure RD 102)
- Secteur de Penareun (proximité du totem de la ZA communautaire)
- Secteur de Quélarn (entrée impasse)
- Secteur de Kérist (proximité du panneau d'entrée du centre technique communautaire)
- Secteur du « Top Garage » route de Lesconil (proximité du totem du garage)
- Porte d'accès à la CCPBS

Un « rapport de constatation » daté du 6 janvier 2025 a été établi par Mr Johan PUSEY, agent de police judiciaire adjoint à la Police Municipale de Plobannalec-Lesconil. Il inclut les photographies des panneaux installés.

Les panneaux d'affichage lumineux des 2 bourgs mentionnent l'enquête publique engagée. Le rapport précité comprend les photographies de ces panneaux, datées du 7 janvier.

Les sites internet communal et communautaire informent également sur le déroulement de l'enquête, les modalités d'accès au dossier, les permanences du commissaire enquêteur.....

Le magazine de la commune « Plobannalec Lesconil Mag » de janvier 2025 évoque page 20 l'enquête publique en rappelant les dates d'ouverture et de clôture.

La pièce n°11 du dossier d'enquête récapitule la publicité réalisée dans le cadre de cette enquête publique.

Ces affichages ont fait l'objet de contrôles le 10 janvier par le commissaire enquêteur lors des visites réalisées sur les différents sites concernés par la modification, puis d'un contrôle aléatoire en cours d'enquête (aucune anomalie n'a été décelée).

Les 1^{er} avis d'enquête publique ont été publiés le **lundi 6 janvier 2025** dans les journaux **Ouest France et Le Télégramme**.

Les 2^{èmes} avis sont parus dans l'**Ouest-France** et **Le Télégramme** du vendredi 24 janvier **2025**.

4.5 Accueil du public

Pendant les 4 permanences le commissaire-enquêteur a reçu 20 personnes, pour deux observations écrites au registre d'enquête (n°5 & 6) et 2 courriers remis (C2 & C3). Certaines se sont renseignées sur le projet et le dossier, ont visualisé les documents, sans inscription au registre d'enquête sur place, mais ont pu contribuer par courriel ou via le registre dématérialisé.

Hors permanence, quelques consultations ont donné lieu à 4 contributions écrites au registre (n°1 à 4) et un courrier déposé (C1).

Le courrier C1 a été joint à son arrivée au registre d'enquête mis à la disposition du public.

4.6 Clôture de l'enquête

Le lundi 24 février 2025 à 16 heures 40, le délai d'enquête étant expiré, le registre d'enquête est clos par le commissaire-enquêteur qui emporte l'ensemble des documents (dossier complet, registre d'enquête et pièces annexées) à l'issue d'un entretien avec le maître d'ouvrage.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis et commenté au maître d'ouvrage le 28 février 2025.

Conformément aux dispositions de l'article R123-19 du Code de l'Environnement, titre II, le dossier d'enquête accompagné du registre d'enquête et des pièces annexées seront adressés dans les délais impartis avec le rapport, les conclusions et avis motivés à Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays Bigouden Sud à Pont l'Abbé.

Une copie de ce rapport avec conclusions et avis, sera adressée à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rennes.

<p>Le déroulement de l'enquête n'appelle pas de remarque particulière</p>
--

V. ETUDES DES OBSERVATIONS

5.1 Observations du Commissaire Enquêteur concernant le dossier

Une liste récapitulative annonce les 11 pièces qui composent le dossier d'enquête publique (cf. Paragraphe 2.4 supra).

Dans leurs constructions, les différentes pièces avec leurs documents graphiques et techniques, sont conformes aux exigences réglementaires et suffisamment détaillées pour une bonne compréhension du public.

La notice explicative (pièce n°3) est complète, de lecture aisée et présente successivement les 4 objets visés par la modification n°3. Les modifications au règlement écrit y apparaissent clairement. Une erreur a été relevée concernant la référence à l'article R151-22 du code de l'urbanisme, le MO l'a prise en compte et elle sera corrigée (référence à l'article R151-21).

Nota: Le règlement écrit mentionnent également à plusieurs reprises l'article R151-22 du code de l'urbanisme au lieu de l'article « R151-21 ».

L'évaluation environnementale (pièce n°4): Au sujet de l'objet n°1 l'étude mentionne un enjeu fort en raison du périmètre de la ZNIEFF interférant avec le sous-secteur créé Uhb1, et une « incidence potentielle moyenne » en évoquant les mesures ERC. Parmi celles-ci seules les « mesures de compensation » pourraient concerner la ZNIEFF mais le document précise: « aucune mesure de compensation au sens de la séquence ERC n'est prévue ici. Plusieurs principes, non transposés dans la présente modification, peuvent néanmoins être envisagés pour réduire les impacts négatifs potentiels du projet sur l'environnement », sans les aborder.

Nota: inversion des chapitres 4 et 5 du document

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP- pièce n°6): La pièce n°6 récapitule les 22 différentes OAP concernant la commune: 6 réalisées, 6 en cours, 8 non réalisables en raison de l'application de la Loi Littoral et les deux proposées dans le cadre de la modification n°3 (n°1 pour le lotissement de Penareun, n°16 pour le site du Grand Hôtel des Dunes). Les OAP réalisées ne sont plus numérotées et la liste devrait faire l'objet d'une mise à jour dans le cadre d'PLUi-H de la CCPBS.

- L'OAP n°1 concernant le secteur de Prat Ar Reun est succincte et devrait être complétée: le schéma ne comprend pas de légende, il fait figurer un parking avec des stationnements mutualisés hors du secteur 1AUhc1 en zone agricole.

- L'OAP n°16 relative au sous-secteur 1Uhb1 créé présente un schéma qui fait figurer des secteurs de constructibilité importants dans les EPR, empiétant sur une ZNIEFF de type 1. Le texte peut apparaître incohérent avec celui du règlement écrit, hauteurs...., ou incertain quant à la zone Ns que la municipalité souhaite acquérir.

La composition urbaine et architecturale mentionnée dans l'OAP évoque « un gabarit R+1+C devra être respecté afin de permettre l'intégration des constructions dans l'environnement bâti. La forme du bâtiment devra ainsi s'inscrire en cohérence avec l'environnement naturel et urbain global du site ». Les hauteurs envisagées, environ 18m dans la zone hachurée en rouge (13,5m à l'article Uh10 pour le secteur Uhb1), 12 m dans celle hachurée en jaune, sont supérieures à celles autorisées pour les secteurs Uhb, Uha et Uhd jouxtant le site.

Le règlement permet d'importantes constructions et les modifications apportées au règlement écrit laissent supposer la réalisation d'un établissement de plus de 50 chambres nécessitant un parking extérieur de plus de 40 places.

Au vu de la localisation du site et de son environnement, maisons au nord avec vues « mer », bord de mer et GR 34 au sud..., l'OAP aurait dû faire figurer des cônes de vues. Leur absence peut laisser supposer la disparition des vues pour les habitations de la rue Laennec, en premier ou deuxième rideau (étages).

Le règlement écrit (pièce n°7) apparaît directement avec les ajouts et les modifications proposés sans les faire ressortir: il faut se reporter à la notice technique qui montre le règlement en vigueur et les propositions de modification.

L'article Ui.7 reprend la modification de l'article Ui.6 et non celle le concernant présenté à la page 48 de la notice explicative, il devra faire l'objet d'une correction.

L'article Uh10 relatif aux hauteurs maximales des constructions ne reprend pas la hauteur de 12m mentionnée sur l'OAP 16 pour la zone hachurée en jaune.

Le règlement graphique (pièce n°8), un seul feuillet A3, est peu lisible du fait du format et des couleurs adoptés. Il présente les modifications de zonage envisagées par la modification n°3 (secteurs 1AUhc1 de Prat Ar Reun et Uhb1), ainsi que les nouvelles OAP (n°1 et n°16).

Nota: Il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme a été arrêté le 10 décembre 2005, approuvé le 12 juillet 2006 et qu'il a fait l'objet depuis cette date d'une modification et d'une révisions simplifiée en 2010, d'une modification en 2019 qui est présentée au rapport de présentation comme ne concernant que le règlement écrit et les aspects extérieurs (cf. Paragraphe 2.1).

5.2 Observations des services de l'Etat, des personnes publiques associées, des organismes consultés

5.2-1 Information de la MRAe de Bretagne n°2024-011817 du 23 décembre 2024:

« La MRAe de Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 23 septembre 2024. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler ».

5.2-2 Avis des Personnes Publiques Associées et observations des organismes consultés:

Conformément aux textes en vigueur le projet a été notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique. Seuls apparaissent ci-après les organismes ayant répondu:

- **Région Bretagne:** pas d'observation particulière sur le projet, rappel de la modification du SRADDET, ses objectifs et ceux de la loi Climat et résilience.
- **Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA):** Avis favorable à l'unanimité assorti de 3 remarques:
 - * ZNIEFF de type 1: ...Suite à la réalisation d'une évaluation environnementale, encouragement à intégrer les éventuelles remarques de l'autorité environnementale sur ce point...
 - * Préservation des cônes de vues: enjeu important pour l'hôtel des dunes non repris dans l'OAP 16; encourage sa prise en compte afin de valoriser le bâtiment existant notamment sur les vues depuis la mer.
 - * Au regard de la localisation du site de l'Hôtel des Dunes, en EPR et en front du littoral, le SIOCA alerte sur la nécessité de s'assurer de la conformité du futur projet avec les dispositions de la loi littoral.

- **CCI Métropolitaine Bretagne Ouest:** approbation du projet « Hôtel des Dunes », maintien de la vocation économique et touristique du lieu..., l'implantation d'un établissement hôtelier fonctionnant à l'année permettra de pallier le déficit d'établissements hôteliers de l'Ouest Cornouaille. Avis favorable.
- **Chambre de métiers et de l'artisanat de Bretagne:** avis favorable.
- **Commune de Plobannalec-Lesconil:** récapitule les éléments justifiant la modification du PLU, émet un avis favorable pour les 4 objets et un avis favorable à la création d'un échancier relatif à l'urbanisation des OAP. Concernant L'hôtel des Dunes il est précisé que « le projet devra s'adapter à son environnement (gabarit des constructions, intégration) et s'inscrire en cohérence avec l'environnement urbain et paysager et participer à la qualité paysagère des lieux ».

5.3 Observations du Public concernant la modification n°3 du PLU:

(RE - registre d'enquête; RD - registre dématérialisé; C - courrier)

1 RE- Mr Michel CANEVET - Sénateur du Finistère: Très favorable, projet majeur pour le pays bigouden, l'ambition touristique et d'accueil le caractérisant. Mr Canévet argumente sur les différents objets de la modification et évoque les lieux d'hébergement fermés, la nécessité de réouverture ou de construction.

L'Hôtel des Dunes est un établissement emblématique, approbation de la volonté de conserver un hôtel restaurant..., une évolution des espaces par extension du bâti est possible (équilibre économique et attractivité de l'opération), tenant compte de la Loi Littoral, valorisant « un immeuble particulier en architecture ». L'appropriation de la zone Ns permet de garantir l'environnement et la continuité du sentier littoral ouvert à tous.

2 RE - Mr Jean-Philippe NOYERE: Evocation de plusieurs points

- Maintien des espaces végétalisés existants (pas d'arrachage)
- Replantation (historique-patrimoine végétal existant)
- Attention à la typologie type « mitage » de l'espace construit
- Patrimoine bâti type « 4 vents », habitat serré à maintenir dans les nouvelles zones urbanisées
- Mixité maison individuelle - habitat type 4 vents.
- Espaces type places avec bassin de récupération des EP (imperméabilisation des sols) avec végétaux (+ alimentation des sources souterraines, pas « eaux tout à l'égout »).
- Isolation des habitats / route (de + en + fréquentée)
- Non privatisation des espaces lotis (création de passages à pied ou vélo traversants type « GR » différents de « Safted communities ».
- Création d'espaces emblématiques (même pseudo patrimoine) invitation artistes ou structures construites (lavoir - sculpture - menhir - domine) avec axe « lisible » à pied.
- Favoriser les vues, les perspectives
- Eviter les ronds-points « évidents (virus français)
- Paysage de bocage (création) pour favoriser les transitions visuelles, quitte à diminuer la quantité de parcelles.
- Pas lotissement « cul de sac » (impasse).

3 RE - Mr & Mme GARREC expriment à la fois leur satisfaction de voir le patrimoine emblématique que constitue l'hôtel conservé et restauré, mais aussi leurs inquiétudes quant aux possibilités d'extension offertes côté ouest, leur propriété jouxtant immédiatement en limite séparative l'emprise de l'hôtel. Ils s'interrogent sur les impacts potentiels susceptibles d'affecter leur qualité de vie et leur quotidien.

4 RE - Mr Patrick FREBOURG évoque successivement:

- Le projet de l'hôtel des Dunes, nécessaire et important pour la commune et l'accueil touristique en Pays Bigouden, semble vouloir minimiser l'impact environnemental. La commune devrait obtenir la zone Ns (pour l'euro symbolique) ce qui permettra une remise en question de la fréquentation: piétinement anarchique « humains, chiens, vélos », remise en état et matérialisation du GR34.

Mr Fribourg souhaite une réglementation de la circulation: interdiction aux vélos, trottinettes avec signalétique adaptée, modification du circuit vélo n°3 qui dirige sur le GR34; chiens tenus en laisse, information du public. Il rappelle l'intérêt de cette zone (corridor écologique) pour la faune et la flore... et la nécessité de veiller à son entretien (végétation, érosion...).

- Le projet de Prat Ar Reun est cohérent, il faut veiller à limiter l'artificialisation des sols. Cette zone agricole est propice au stationnement des passereaux, il faudrait maintenir celle autour du cimetière qui a les mêmes capacités d'accueil.

5 RE - Mr Philippe DUVERGEY mentionne qu'une « étude approfondie du site de l'hôtel des Dunes est indispensable au cours de l'instruction de la demande de permis de construire à venir ou en cours. L'emprise au sol autorisée à 50% semble exagérée.

Il énumère des points à prendre en compte:

Pour l'existant: transparence entre la rue Laennec et la lande de bord de mer / ne pas occulter la vue depuis les constructions existantes de l'autre côté de la rue / Conserver les murets en pierre et les clôtures en béton peint de l'époque (balustres moulés) / conserver les arbres existants en limite est.

Pour le projet à venir: Consulter en amont la CAUE du Finistère ainsi que l'ABF / ouvrir la concertation avec un concours d'idées ouvert à tous.

6 RE - Mr Bruno JULLIEN précise que l'extension de l'hôtel, nécessaire à l'équilibre économique du projet, s'inscrit dans un site remarquable du littoral. Il est indispensable de conserver un cône de vue sur le bâtiment qui doit être ouvert de manière à ce que les extensions laissent un maximum de vue sur le bâtiment, élément majeur du patrimoine communal visible du GR 34 ou de devant l'hôtel. Il ne faut pas « enfermer » la vue mais au contraire ouvrir les extensions, qui « doivent réellement être considérées comme des extensions, soumises aux règles des extensions prévues dans la modification ».

Mr Jullien demande la préservation des arbres, la consultation de l'ABF et du CAUE, une véritable présentation /concertation avec la population.

Ces éléments doivent figurer dans l'OAP.

1 RD : Le contributeur demeure dans le DOUBS et évoque un parc éolien: Hors sujet dans le cadre de cette enquête.

2 RD (Email) - Mr Thierry Le Guével demande l'intégration de la remise en état du sentier côtier GR34 dans le PLUiH « secteur Lesconil entre digue et pointe du Goudoul, en lien avec l'aménagement prévu de l'hôtel des Dunes.

Mr Le Guével fait un constat de l'état actuel du GR 34 sur le site de l'hôtel des Dunes et ses environs immédiats et sa demande de prise en compte dans le PLUiH à l'étude comprend des propositions.

3 RD - Mr Nicolas DANIEL est favorable à la rénovation du Grand Hôtel des Dunes qui va donner « un nouvel élan à la commune », création d'emplois, dynamisme pour les commerces, modernisation d'un immeuble historique sur un site remarquable.

4 RD - Anonyme: observations relatives à l'OAP n°16 concernant le projet du Grand Hôtel des Dunes. Demande de prise en compte de l'impasse de La Palue avec indication d'un passage piéton accédant directement au site dunaire (accès résidents et classes de mer: sécurité routière).

La bande de constructibilité « rouge » devrait être réduite pour préserver le massif de pins (Intérêt du massif éléments du paysage, à conforter, disparition inadmissible).

Evocation de la hauteur (trop permissif).

Regret de ne pas voir le projet de rénovation, manque de transparence, le demande.

5 RD - Mme Jennie KERGOAT-RUELLAND évoque également l'intérêt du massif de pins dont elle demande la conservation, entraînant la réduction de la bande de constructibilité de 5 à 10m.

Hauteur trop élevée: ensoleillement

Pas opposée à la construction avec une hauteur limitée à 6m; pas une barre d'immeuble....

Mme Kergoat-Ruelland regrette l'absence de plans ou d'esquisses du projet et le demande..

6 RD (Email) - Mme Sandrine MAWART évoque le massif de pins à l'angle NE du site de l'Hôtel des Dunes, sont intérêt patrimonial et demande que la mention « maintenir voire renforcer la végétation » soit posé dans l'OAP 16, le long du muret à conserver (conservation impérative de ce patrimoine végétal).

Mme Mawart demeure rue Laennec et bénéficie d'une vue mer à partir de son premier étage: elle s'oppose à la constructibilité de la bande entre l'hôtel existant et la propriété Total. Une construction même basse lui causerait un préjudice moral et financier important (hauteur, effet barre d'immeuble, construction massive).

Outre son intérêt particulier, attachée au maintien de l'intérêt touristique de la région: la nouvelle construction ne doit pas empiéter sur une zone visible depuis la rue ou la mer à partir du chemin côtier. Interrogation quant à l'absence de plans, d'esquisses, les demande.

Pièce jointe: tampon carré avec inscription SENAT.

7 RD - Mr Christophe RUELLAND demeure rue Laennec et souhaite que « l'agrandissement ne soit à hauteur de l'existant que du côté Est et qu'il soit plus bas du côté du centre Total ». Si les arbres ne sont pas enlevés il faudra les élagués.

8 RD (Email) - Mme Morane RUELLAND regrette l'absence d'avis des services de l'Etat, évoque l'OAP 16 s'appliquant uniquement au site et rappelle l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme secteur et paramètres à prendre en compte).

Mme Ruelland reprend l'OAP (bande constructibilité, hauteur maximum au faîtage ne dépassant pas celle de l'existant) et sa transposition qui entraîne la destruction d'un massif d'arbres à proximité de la ZNIEFF 1, une hauteur « en dissonance en terme d'insertion urbaine et paysagère avec les hauteurs du quartier » et une baisse de luminosité excessive pour les parcelles environnantes.

La construction aux abords du bâtiment existant doit être limitée en hauteur en lien avec les bâtiments alentour hors de la parcelle concernée, être limitée en emprise par rapport à l'espace boisé.

Les modifications introduites par le PLU pourraient être plus vertueuses sur le plan environnemental sur les projets concernés avec l'opposition de stationnements perméables, des taux de pleine terre élevés.

C1 (3 pages) - La SCI Lesconil Laennec par l'intermédiaire de son représentant légal Mr Jean-Baptiste MARTIN émet des observations sur le règlement écrit et l'OAP 16 et propose quelques modifications.

Sur le règlement écrit:

Article Uh6.2.B: proposition d'ajout « *En secteur Uh6.1, l'implantation des constructions nouvelles pourra se faire à l'alignement ou en recul des voies dans le prolongement des constructions existantes sur l'unité foncière* ».

Il conviendra de préciser dans le règlement que les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux constructions et annexes construites en second rang par rapport à la voie.

- Article Uh10: proposition de modifier l'OAP 16 afin que le schéma de l'OAP soit compatible avec l'article Uh10.

- Article Uh11:

Uh11.3: proposition d'ajout « les constructions dont la superficie dépasse celle de la construction existante ne doivent pas être regardées comme des extensions mais comme des constructions nouvelles »

Uh11.4.1: proposition de supprimer toute référence à des décrochés et de s'en tenir à une exigence plus générale de simplicité des volumes:

« Les prescriptions édictées pour les constructions neuves seront les suivantes:

- plan rectangulaire très prononcé pour le bâtiment principal, avec une simplicité des volumes »

Sur l'OAP 16:

Remarque n°1 Hauteurs: proposition d'ajuster le plan de l'OAP au regard de la zone hachurée jaune/orange et de renvoyer à la hauteur du règlement soit 13,5 m

« Espace constructible avec hauteur maximum au faîtage de 13,5 m par rapport au terrain naturel ».

Remarque n°2 Emprise que la mairie souhaite acquérir: apports de précisions

« Emprise Ns dans laquelle la mairie souhaite acquérir une portion le long du GR35 sur la frange sud de la parcelle afin de permettre un libre accès à la mer le long du littoral dans la continuité du GR34 ».

Remarque n°3 Clôture naturelle: proposition de retrait du schéma et de la légende de « la mention d'une clôture naturelle à créer ». Les études faune et flore réalisées sur l'intégralité du site préconisent un maintien de l'aspect naturel de la zone et déconseillent la création d'une clôture car celle-ci viendrait en contradiction avec la préservation de la biodiversité et des habitats.

C2 (6 pages) - Mr Raymond STEPHAN émet des observations sur le secteur du Grand Hôtel des Dunes. Il sollicite un « avis défavorable » sur l'acquisition par la commune de la partie de terrain classée Ns au règlement (parcelle AL 238p), sur l'augmentation de la hauteur maximale au faîtage des constructions jusqu'à 13,5m.

Mr Stéphane argumente successivement sur ces points en se basant sur les documents du dossier (textes, illustrations). Pour le secteur Ns il s'oppose à toute mention dans l'OAP relative à un projet d'acquisition par la commune ou « subsidiairement » à ce que cette acquisition dépasse l'emprise actuelle des chemins piétons au sud. Si une vente doit avoir lieu elle doit être proposée aux propriétaires des lots AC 232, 233, 234.

Mr Stéphane argumente ensuite contre les hauteurs autorisées en secteur Uhb1, 13,5 et 12m. Il souligne les contradictions apparentes entre l'OAP et la modification apportée au règlement écrit, la notion d'extension... Ces hauteurs sont « excessives et irrégulières », la hauteur de 11m figurant au PLU en vigueur est suffisante.

Mr Stéphane rappelle également le positionnement de la parcelle AL 238 dans les EPR et espaces remarquables, soumise à la Loi Littoral, couverte par une ZNIEFF de type 1...., que les habitations de ce quartier résidentiel (R+C ou R+I) ont des hauteurs de 7 à 8m maximum au faîtage. La possibilité d'extension dans la partie hachurée jaune jusqu'à 12 ou 13,5 m ne respecte pas les caractéristiques du quartier et ne permet pas de respecter l'interdiction d'étendre l'urbanisation en EPR, « à fortiori alors que la réduction des contraintes de stationnement va permettre de densifier sensiblement la parcelle ».

Mr Stéphane mentionne que l'extension de l'hôtel ne devra pas constituer une extension de l'urbanisation et renvoie à une décision du Conseil d'Etat (Soleil d'Or, n°264315 - 7/02/2005). Il évoque ensuite les impacts potentiels sur sa propriété (perte d'ensoleillement, d'intimité et de valeur vénale notamment), et sollicite un avis défavorable aux modifications du maximum de hauteur (article Uh10 et OAP 16).

C3 (1 page) - Mme Marie Claude LEPINOIT rappelle que le secteur Uhb1 intègre une partie de la ZNIEFF 1, avec une hauteur de construction pouvant atteindre 12m: ce point n'est pas abordé dans le dossier et des informations reçues de la mairie il résulte qu'aucun aménagement, aucune plantation n'est autorisée dans la ZNIEFF.

Mme Lépinoit évoque autrement le GR34, sa fréquentation et son état et propose une signalisation précise et efficace, une inscription au PLUiH pour sa restauration et son aménagement (recherche de subventions).

VI – LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES

Annexe n°1 : Impression du registre dématérialisé

Annexe n°2 : Procès-verbal de synthèse

Annexe n°3 : Mémoire en réponse (document indépendant de 40 pages)

Fait à Quimper, le 22 mars 2025

Jean-Jacques LE GOFF, Commissaire Enquêteur



Annexe 1 - Contributions au registre dématérialisé



PLOBANNALEC-LESCONIL: modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune

<https://www.registre-dematerialise.fr/5908/>

Contributions incluant les pièces jointes

Dates

Du mercredi 22 janvier 2025 à 09h00 au lundi 24 février 2025 à 16h30

Référence du Tribunal Administratif

Décision n° E24000208/35 en date du 4 décembre 2024 - Tribunal Administratif de RENNES

Arrêté d'ouverture

Arrêté n°A-2024-12-16 en date du 19 décembre 2024

Commissaire enquêteur(rice)

Contribution n°1 (Web)

Proposée par Dragan
(Dragan_215@hotmail.fr)
Déposée le mercredi 22 janvier 2025 à 22h23
Adresse postale : 36 rue des Rochettes 25300 Chaffois

Je me pose au projet éolien pour absolument tous les arguments qui soient de santé, esthétique financier, il y a absolument aucun argument positif à cette installation

Contribution n°2 (Email)

Proposée par Thierry Le Guevel
(thierry.leguevel@gmail.com)
Déposée le mercredi 22 janvier 2025 à 15h25

Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil » À l'attention du commissaire enquêteur ».

Objet : Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil » À l'attention du commissaire enquêteur ».

A l'intention du Commissaire enquêteur

Objet : Intégration de la remise en état du sentier côtier GR34 dans le PLUIH " Secteur Lesconil entre digue / Goudoul en lien avec l'aménagement prévu de l'Hôtel des dunes

Monsieur,

Dans le cadre de l'élaboration du PLUIH de notre commune, je souhaite attirer votre attention sur l'état préoccupant du sentier côtier GR34 entre la jetée de Lesconil et Le Goudoul. Cette portion, qui constitue un élément majeur de notre patrimoine paysager et touristique, est aujourd'hui gravement dégradée du fait de la fréquentation saisonnière intense et de l'absence de mesures de protection adaptées.

Cette portion restant partie prenante des éléments modifiables du projet de l'hôtel des dunes, je vous sollicite sur la nécessité d'actions urgentes.

Constats sur la dégradation du site

- Absence de balisage clair : La signalisation insuffisante entraîne une circulation anarchique des randonneurs et cyclistes (notamment électriques), provoquant un piétinement excessif et la formation de chemins multiples.
- Dégradation des zones herbées : Ces zones, autrefois protégées, sont désormais fortement impactées, accélérant l'érosion des sols.
- État déplorable des infrastructures existantes :
 - Poteaux bois d'origine vétustes et dangereux,
 - Fils de garde des zones herbeuses absents ou cassés,
 - Ganivelles hors d'usage,
 - Effondrements visibles sur plusieurs tronçons du sentier.
- * Plâtrons bois dangereux et instables devenant non praticables

Si aucune action rapide n'est entreprise, nous risquons une dégradation irrémédiable du site, qui perdra non seulement de son attrait touristique, mais deviendra également dangereux pour les usagers.

Proposition d'intégration au PLUIH

Je sollicite donc l'intégration d'un projet de remise en état et de protection durable de cette portion du GR34 dans le cadre du PLUIH, avec les axes suivants :

1. Mise en place d'un balisage adapté pour canaliser les usages et préserver la biodiversité locale.
2. Remplacement des infrastructures vieillissantes (poteaux, fils de garde, ganivelles, patrons hors d'usages et dangereux) pour assurer la sécurité et la lisibilité du tracé.
3. Actions de lutte contre l'érosion via la stabilisation des zones sensibles et la restauration des bords du sentier.
4. Plan de gestion durable en concertation avec les acteurs locaux (élus, associations, usagers).

L'inscription de ces mesures dans le PLUIH permettrait d'assurer une prise en compte structurelle du problème et d'envisager un financement adéquat pour la préservation de ce site exceptionnel.

Dans l'attente de votre retour, je reste disponible pour toute discussion ou participation à une concertation sur ce sujet.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Thierry Le Guevel

Contribution n°3 (Web)

Proposée par DANIEL Nicolas
(nicolas.daniel2933@gmail.com)
Déposée le lundi 3 février 2025 à 14h40
Adresse postale : 2 RUE DU PORT 29740 PLOBANNALEC LESCONIL

Bonjour

Mes propos ne concernent que la rénovation de l'Hôtel des Dunes en un complexe hôtelier de standing.

C'est une très bonne nouvelle pour la commune sur plusieurs aspects : création d'emplois, dynamisme pour les commerces, modernisation d'un immeuble historique de Lesconil situé sur un site remarquable...

Ce projet va donner un nouvel élan à la commune et devenir l'une de nos vitrines.

Je souhaite à ce projet une pleine réussite comme ça a été le cas dans d'autres communes finistériennes (Le Conquet, Locquirec...).

Bonne journée

Nicolas DANIEL

Contribution n°4 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le lundi 10 février 2025 à 11h20

Objet : Observation -modification PLU plobannalec-Lesconil

Monsieur le commissaire-enquêteur

Habitant(e) de Lesconil, je vous remercie de prendre en compte mes observations au sujet de l'OAP n°16, du site de l'ancien grand hôtel des dunes.

Celle-ci devrait couvrir également l'impasse de la Palue, (limite Est), avec indication d'un passage piéton accédant directement par celle-ci au site dunaire. L'ouverture sur la dune de cette impasse (il suffit de laisser ouverte la barrière existante ou d'enlever partie des clôtures en fil de fer) permettrait notamment aux résidents et classe de mer du site Total Energie (des enfants bien souvent) d'accéder à la dune sans passer par la rue Laënnec qui avec l'ouverture à la clientèle de l'hôtel va accuser une circulation bien augmentée.

Sur l'emprise et dans le prolongement du bâtiment existant de l'ancien grand hôtel, est matérialisée dans l'OAP une bande de constructibilité (hachurée en rouge) afin que la hauteur au faitage du projet ne dépasse pas celle du bâtiment de l'hôtel existant. La hauteur n'est pas indiquée mais cela parait trop haut et trop permissif. De plus cette zone empiète sur le massif de pins maritime situés sur la parcelle de l'hôtel des dunes. Ce sont les seules grandes plantations du site et ces éléments du paysage ont de l'intérêt. La bande de constructibilité devrait donc être réduite afin que ce massif boisé puisse être maintenu voire conforté. ce massif boisé. Que le projet de l'hôtel signe la disparition de ces arbres est inadmissible.

Dans cette enquête peu d'élément sont mis à la connaissance du public, et celle-ci gagnerait en transparence si par exemple les éléments du permis de construire ou d'aménager de l'hôtel étaient communiqués en annexe au dossier. Est-il encore possible de les rajouter ? Merci.

Bien cordialement.

Contribution n°5 (Web)

Proposée par Kergoat-Ruelland Jennie
(sojennie.jkr@gmail.com)
Déposée le lundi 17 février 2025 à 11h40
Adresse postale : 24 rue Laënnec 29740 LESCONIL

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Sur le site de l'ancien Hôtel des Dunes, il existe un massif de pins maritimes le long du muret entre Total et la propriété de l'Hôtel des Dunes.

Ce massif est intéressant pour le patrimoine végétal du site.

Il faut le conserver et garder le vert existant sur la parcelle. Je demande à ce que le libellé: 'maintenir voire renforcer la végétation' soit posé dans l'OAP no 16 le long du muret à conserver, sur la limite Nord Est de la propriété de l'Hôtel. Ce patrimoine végétal devrait être impérativement conservé. Merci d'y veiller.

En conséquence la bande de constructibilité doit être réduite de 5 à 10 m par rapport à la limite Nord Est de la propriété.

D'autre part la hauteur maximum du faitage ne dépassant pas celle de l'hôtel existant me paraît beaucoup trop haute.

J'habite au 24 rue Laënnec, et mon séjour reçoit la lumière et le soleil entre le pignon Est de l'Hôtel et le massif boisé dont je viens de parler.

Je ne suis pas opposée à ce que cette bande soit constructible mais avec une hauteur raisonnable à 6 m maximum.

Il faut surtout éviter une grosse barre d'immeuble, style HLM, entre l'ancien bâtiment et la nouvelle construction en bordure du littoral, cela ne se fait plus.

A ce sujet, comment se fait-il qu'en annexe au dossier de l'enquête publique, ne soient pas communiqués les esquisses ou les plans du projet de construction du nouvel Hôtel des Dunes?

Pouvez-vous, Monsieur le Commissaire Enquêteur, demander que ces éléments soient communiqués en annexe du dossier de l'enquête publique?

Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de ces observations.

Cordialement,

Jennie Kergoat-Ruelland
24, rue Laënnec,
Lesconil

Contribution n°6 (Email)

Proposée par anonyme
(s.mawart@senat.fr)
Déposée le jeudi 20 février 2025 à 16h39

Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil

Objet : Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil

A l'attention du commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Sur le site de l'ancien Hotel des Dunes il existe un massif de Pins maritimes le long du muret entre la propriété Total et la propriété de l'Hôtel des Dunes.

Ce massif est intéressant pour le patrimoine végétal du site. Il est _nécessaire de procéder à un élagage_, mais il faut le conserver et garder le vert existant sur la parcelle.

Je demande à ce que le libellé : "maintenir voire renforcer la végétation", soit posé dans l'OAP no 16 le long du muret à conserver, sur la limite Nord Est de la propriété de l'Hôtel. Ce patrimoine végétal devrait être impérativement conservé.

Ma maison est située au 22 rue Laennec et bénéficie d'une vue mer depuis les fenêtres du 1er étage. Je m'oppose donc à la constructibilité de la bande prévue entre l'Hôtel existant et la limite de la propriété Total. Une construction, même basse me causerait un préjudice moral et financier important. A fortiori une construction à hauteur du faitage de l'Hôtel existant !

Outre mon intérêt particulier, cela aurait un effet "barre d'immeuble" qui rappellerait trop les constructions massives "Côte d'Azur". Je suis attachée au maintien de l'intérêt touristique de notre région c'est pourquoi je pense qu'il est important que la nouvelle construction n'empiète pas sur une zone visible depuis la rue ou la mer à partir du chemin côtier.

A ce sujet, comment se fait-il qu'en annexe au dossier de l'enquête publique, ne soient pas communiqués les esquisses ou les plans du projet de construction du nouvel hotel des dunes?

Pouvez vous Monsieur le Commissaire enquêteur demander que ces éléments soient communiqués en annexe du dossier de l'enquête publique ?

Merci de tenir compte de mes observations,

Cordialement,

--

*

*Sandrine Mawart

1 document associé
contribution_6_Email_1.png



Contribution n°7 (Web)

Proposée par Ruelland Christophe
(christophe.ruelland@outlook.com)
Déposée le lundi 24 février 2025 à 15h47
Adresse postale : 26 rueLaennec 29740 Plobannalec lesconil

Habitant en face de l'hotel des Dunes et ayant regarder le projet du PLU, je souhaite que la partie de l'agrandissement ne soit à la hauteur de l'existant que du cote Est et qu'il soit plus bas du coté du centre TOTAL. Par ailleurs si les arbres de ce coté ne sont pas enlevés il faudra qu'ils soient élagués
Merci de joindre cet avis aux autres commentaires
Salutations

Contribution n°8 (Email)

Proposée par Morane Ruelland
(mc.ruelland@gmail.com)
Déposée le lundi 24 février 2025 à 15h48

Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil

Objet : Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil

« A l'attention du commissaire enquêteur »

Bonjour,

La modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil n'a pas fait l'objet d'avis des services de l'Etat, en tant que citoyenne, je déplore cette absence.

Concernant le fond de la modification:

- la création d'une OAP n°16 sur une seule parcelle ne paraît compatible avec les définitions prévus au code de l'urbanisme (article L.151-6 et suivants). L'OAP devrait s'implanter sur un secteur plus large pour prendre en compte correctement les contraintes sur "l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements";
 - l'OAP n°16 définit une bande de constructibilité avec hauteur maximum au faitage ne dépassant pas celle de l'hôtel existant". Le règlement écrit a dû transposer ces règles. Or cela entraîne:
 - la destruction d'un massif d'arbres à proximité immédiate d'un ZNIEFF de type 1;
 - une hauteur en dissonance en terme d'insertion urbaine et paysagère avec les hauteurs du quartier et une baisse excessive de luminosité pour les parcelles environnantes;
- La construction aux abords du bâtiment existant doit être limitée en hauteur en lien avec les bâtiments alentour en dehors de la parcelle concernée, être limitée en emprise par rapport à l'espace boisé.
- les modifications introduites par le PLU pourrait être plus vertueuse sur le plan environnemental sur les projets concernés avec l'imposition de règles de stationnement perméable, des taux de pleine terre élevés...

Je vous remercie pour la prise en compte de mes remarques.

Bien cordialement,

Morane Ruelland

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

AU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PLOBANNALEC-LESCONIL / CCPBS (29180)

---000---

Objet : Modification n°3 du PLU de la commune de Plobannalec-Lesconil.

Enquête publique : du mercredi 22 janvier au jeudi 24 février 2025 inclus.

Arrêté municipal n°A-2024-12-16 du 19 décembre 2024 de Mr le Président de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS).

Décision n°E24000208 /35 du 4 décembre 2024 de Madame la conseillère déléguée auprès du Tribunal Administratif de Rennes désignant le commissaire enquêteur .

---000---

Déroulement de l'enquête:

Elle s'est déroulée sur la période annoncée conformément à l'arrêté de référence, du mercredi 22 janvier à 09h00 au lundi 24 février 2025 à 16h30, avec une faible participation du public lors des 3 premières permanences, plus importante le dernier jour. Le public est constitué quasi-uniquement de riverains du site du Grand Hôtel des Dunes, secteur Uhb1 du PLU modifié.

Le dossier complet ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs en mairie de Plobannalec-Lesconil aux heures d'ouverture habituelle des bureaux, sous format papier. Le dossier était consultable sur le site internet de la municipalité et de la communauté de communes du Bas Pays Bigouden (CCPBS) durant toute la période de l'enquête publique ainsi qu'en mairie sur un poste informatique mis à la disposition du public dans une salle à proximité de l'accueil.

Le registre dématérialisé mis en place par « PREAMBULES » s'est ouvert le mercredi 22 janvier 2025 à 9h00 et a été clôturé le lundi 24 février 2025 à 16h30. Il permettait la consultation du dossier complet, le dépôt des observations par voie numérisée, leur consultation par le public. Outre les inscriptions sur le registre d'enquête et les contributions au registre dématérialisé, les observations pouvaient être adressées à l'attention du commissaire enquêteur par voie postale à la mairie pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le poste informatique mis à la disposition du public à la mairie et permettant également la consultation du dossier n'a pas été utilisé.

Les permanences ont été assurées conformément à l'arrêté de référence.

► Clôture de l'enquête

Le lundi 24 février 2025 à 16 h 40 à l'issue de la dernière permanence, j'ai clos le registre d'enquête (le registre dématérialisé est clos à 16h30, cf. mention supra).

Un point sur le déroulement de l'enquête, les observations formulées sur les registres ou par courriers, a été fait sur place avec Mr le Maire, Mr Vallet et Mr Sollicec.

J'ai emporté le dossier d'enquête, le registre et les 3 courriers annexés à l'issue de cet entretien.

Bilan de l'enquête publique

Vingt personnes ont été reçues au cours des 4 permanences, dont 9 lors de la dernière: 6 observations écrites ont été portées au registre d'enquête dont 3 hors permanences, 3 courriers remis ou déposés.

Le registre dématérialisé a recueilli 8 contributions (dont 3 courriels importés). Un courriel du 22 février émanant apparemment d'une entreprise « Cosmetics Alliance Canada », Angéla MARTINS, ayant pour objet une proposition de « partenariat commercial », **n'a pas été importé** (aucun rapport avec l'enquête en cours - considéré comme spam par le prestataire).

Le Maître d'ouvrage est en possession de l'ensemble des observations formulées aux registres, des courriers et par conséquent le présent procès-verbal ne comporte aucune pièce jointe.

Remarques générales sur les observations formulées par le public:

La majorité des contributions concerne le secteur Uhb1 créé autour du Grand Hôtel des Dunes avec un reproche lié à l'absence de présentation d'un projet qui aurait permis au public d'évaluer les impacts des constructions envisagées.

Il faut noter que plusieurs personnes reçues au cours des permanences et ayant évoqué les éventuels impacts résultant des hauteurs autorisés (vues, ensoleillement, valeur...) n'ont pas toutes déposé de contribution à la date de clôture de l'enquête publique.

Observations écrites:

Les observations du registre d'enquête (RE) n°1, 2 et 4 mentionne le lotissement de Prat Ar Reun, projet « cohérent », avis favorable... L'observation n°2 énumère des critères à prendre en compte pour sa réalisation.

Les autres observations, notamment celles du registre dématérialisé (RD) se rapportent au site du Grand Hôtel des Dunes, au secteur Uhb1. Les observations 1 RE, 3 RD sont favorables; les autres observations, sans être défavorables au projet émettent des interrogations, des suggestions et/ou souhaitent que le règlement soit plus restrictif qu'il ne l'est pour ce secteur (réduction de la bande constructible, hauteurs autorisées, maintien du massif d'arbres à l'angle, OAP...). Le positionnement d'une partie du secteur dans la ZNIEFF 1 est également rappelé.

Les observations 5 et 6 RE émettent des propositions (consultations en amont de l'ABF, du CAUE, de la population...).

Les observations 2RD, 4RE soulèvent la présence du GR 34 et émettent plusieurs souhaits relatifs à ce circuit (circulation, entretien, balisage, ...).

Courriers: Les 3 courriers se rapportent au secteur Uhb1 créé.

C1: Le courrier de Mr Jean-Baptiste MARTIN, représentant légal de la SCI Lesconil Laennec, concerne des ajouts aux prescriptions du règlement écrit, des modifications de l'OAP16.

Nota: Le nom du propriétaire ne m'ayant pas été communiqué je suppose quand même que les demandes formulées dans ce courrier pourraient émaner du propriétaire du site ou de ses représentants et correspondraient à adapter le règlement écrit à un projet défini.

C2: Mr STEPHAN argumente sur le projet et demande l'émission d'un avis défavorable sur le projet d'acquisition par la mairie de la totalité de la zone Ns (parcelle AL238), seule la partie sud le long du GR 34 pourrait être acquise, et un avis défavorable sur les hauteurs autorisées en Uh1.

C3: Mme LEPINOIT rappelle le positionnement du site, en partie en ZNIEFF, évoque le GR34 et fait quelques propositions à son sujet.

Avis des PPA et organismes consultés:

SIOCA : En émettant un avis favorable le SIOCA a néanmoins fait des remarques sur 3 points particuliers, quelle est votre position sur les points abordés?

Commune de Plobannalec-Lesconil: L'avis précise pour le site de l'ancien hôtel des Dunes que « *le projet devra s'adapter à son environnement (gabarit des constructions, intégration) et s'inscrire en cohérence avec l'environnement urbain et paysager et participer à la qualité paysagère des lieux* ».

A défaut d'avoir connaissance du projet, il apparaît que l'emprise au sol et les hauteurs autorisées permettraient la réalisation d'extension et/ou de construction qui ne seraient pas obligatoirement en cohérence avec l'environnement immédiat dans le quartier, dans les EPR....
Pouvez-vous affirmer que le projet sera cohérent avec son environnement urbain?

Questions du commissaire enquêteur induites par l'étude du dossier et les observations formulées par le public durant l'enquête: (RP = rapport de présentation)

SECTEUR de PRATAR REUN

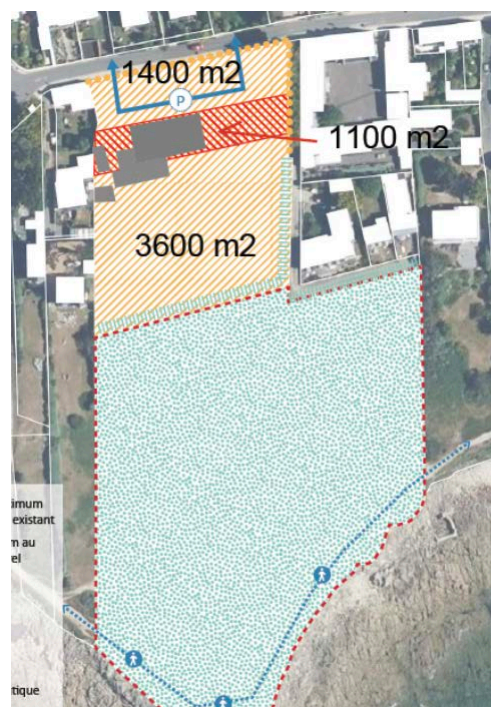
- 1) *La densité affichée est celle du SCot Ouest Cornouaille, 18 logements / ha: ce minimum sera-t-il maintenu, le SRADDET en prévoyant 20?*
- 2) *Vous exigez un seul emplacement de stationnement par logement et prévoyez un parking déporté mutualisé (cf. OAP 1) en zone agricole. Pouvez-vous préciser ce point? Les places de stationnement du lotissement seront-elles perméables ou semi perméables (cf OAP)?*
- 3) *L'article AU10 ne prévoit pas en 1AUhc1 de hauteur à l'égout, seulement une hauteur au faite de 11m. Doit-on comprendre que la hauteur à l'égout est limitée à 11m (toits plats)?*
- 4) *L'OAP est très succincte, ne comprend pas de légende en lecture directe sur la représentation schématique, il faut se reporter au texte. Pensez-vous la compléter?*
- 5) *Le schéma de l'OAP fait figurer 2 sorties dont une sur la rue des Hirondelles qui est en sens unique. Les deux sorties débouchent sur la route de Penareun, à quelques mètres d'intervalle, ne serait-il pas préférable pour des raisons de sécurité routière, de ne faire qu'une seule sortie?*
- 6) *Le lotissement inclut la parcelle AO41, est-elle acquise par la municipalité?*

- 7) *Le secteur est actuellement en dehors du zonage d'assainissement collectif, confirmez-vous son intégration à ce zonage lors de la réalisation du lotissement?*
- 8) *Quelle est la situation actuelle de ce secteur enherbé? Est-il exploité?*

SECTEUR Uhb1 « Grand Hôtel des Dunes »

- 9) *La parcelle AL235 est-elle partie intégrante de la zone Uhb1? Est-elle comprise dans la vente au nouveau propriétaire de l'hôtel avec les parcelles AL236, 237 et 238? Qui en est le propriétaire?*
- 10) *L'OAP 16 relative à ce site prévoit des zones importantes de constructibilité (> à 6000m²) avec un coefficient d'emprise au sol de 50% en secteur Uhb. Confirmez-vous ce même coefficient pour le secteur Uhb1 créé?*

- 11) *La bande de constructibilité hachurée en rouge sur l'OAP traverse les parcelles AL 236 et 237 d'est à l'ouest sur une distance de 69 m environ qui représente une superficie de 1100 m². Cette bande permettrait des constructions importantes de part et d'autre du bâtiment existant, ne peut-elle être réduite?*



- 12) *La bande hachurée en jaune sur l'OAP représente une superficie constructible de 5000m² dont environ 3600 au sud dans un secteur intégré à la ZNIEFF de type 1 n°530020121 « plages, dunes et lagune de Léhan à Kersauz et rochers de Godoul. Le secteur se situe dans les EPR où l'article L121-13 du code de l'urbanisme prescrit le principe de « caractère limité des extensions de l'urbanisation ». Les possibilités offertes par l'OAP ne sont-elles pas en contradiction avec ce principe? Le coefficient d'emprise au sol du secteur Uhb1 doit-il être maintenu à 50%, ne peut-il pas être réduit pour ce sous-secteur?*
- 13) *Le SCoT Ouest Cornouaille autorise l'extension au sein de l'enveloppe bâtie, ce qui correspondrait au secteur avec les habitations à l'est et à l'ouest, mais l'enveloppe interfère ici avec le périmètre de la ZNIEFF où des possibilités importantes de constructions sont offertes, emprise au sol de 50%. La zone constructible au sud de l'hôtel ne peut-elle être réduite au bénéfice de la ZNIEFF?*
- 14) *Les hauteurs autorisées, qui devront être mise en cohérence entre l'OAP et le règlement écrit, offrent également des possibilités de constructions importantes, en lien avec les superficies constructibles. Ces hauteurs de 12 et / ou 13,5 m constitueraient des bâtiments « hauts » par rapport aux habitations avoisinantes. Dans le prolongement du bâtiment existant les extensions constitueront un écran pour les habitations au nord de la rue Laennec, dans le sens nord sud ce seraient des écrans pour les constructions à l'est et à*

l'ouest. Au vu des hauteurs permises l'impact serait fort. Le SIOCA, comme plusieurs contributeurs demandent le maintien de cônes de vue? Le projet les maintient-il?

- 15) *L'OAP mentionne une hauteur de 12m autorisée dans la zone hachurée en jaune qui n'est pas reprise dans le règlement écrit. Le courrier C1 (remarque n°1 - Hauteurs) vous demande une modification de cette hauteur pour la porter à 13,5 m par rapport au terrain naturel sur l'OAP. L'article Uh10 autorise de fait pour le secteur Uhb1 les 13,5m demandés. Au vu de la configuration du terrain votre proposition de 12m permet une harmonisation avec la hauteur de 13,5m autorisée dans la bande hachurée en rouge, cependant cette limitation à 12m devrait être actée dans le règlement écrit pour ce secteur précis. Quelle est votre position sur ce point?*
- 16) *L'OAP mentionne le maintien des murets, quand est-il du mur avec balustres côté rue Laennec?*
- 17) *L'OAP ne fait pas apparaître le massif d'arbres de l'angle NE du site, qu'en est-il exactement?*
- 18) *L'OAP mentionne une acquisition de la zone Ns de la parcelle AL238 par la municipalité. Il s'agirait en réalité de la partie sud de ce secteur Ns, pouvez-vous préciser cette zone (schéma)? Confirmez-vous le courrier C1 sur ce point?*
- 19) *Mr Martin (C1) propose la modification des articles Uh6.2.B, Uh11.3 et Uh11.4.1: ces modifications peuvent-elles être prises en compte?*
- 20) *Celles concernant l'article Uh 11 s'appliqueraient à l'ensemble de la zone Uhb. Auriez-vous encore la possibilité de limiter et de contrôler les extensions?*
- 21) *L'annexe 1 au règlement écrit est modifiée concernant les règles relatives au calcul des places de stationnement concernant les hôtels proposant des activités annexes type restaurant.... Au dessus de 50 chambres, seules les chambres sont prises en compte pour déterminer le nombre de places de stationnement. L'OAP mentionne un parking mutualisé avec l'école (44 places). Cette solution sera-t-elle suffisante la rue Laennec étant relativement étroite, à double sens et signalée comme « vélo route »?*
- 22) *L'évaluation environnementale évoque la ZNIEFF de type 1, dont une partie est classée constructible, avec un « enjeu fort » et une « incidence potentielle moyenne » tenant compte des mesures ERC. Les mesures énumérées (paragraphe 5 et non 4 du document) ne justifient pas ce niveau d'incidence, et le dossier ne prévoit aucune mesure de compensation, mentionnant juste qu'elles peuvent être envisagées pour réduire les impacts négatifs. Quelles pourraient être ces mesures de compensation pour les potentiels impacts à la ZNIEFF.*

A Quimper, le 27 février 2025

Jean-Jacques LE GOFF
commissaire enquêteur



