



# **ANNEXE N°3 : PIÈCES ADMINISTRATIVES DE LA PROCÉDURE**

**Modification de droit commun n° 3 du plan local d'urbanisme  
de Plobannalec-Lesconil**



## EXTRAIT DU REGISTRE des arrêtés du président

N° Acte : A-2023-12-14	Classification : 2.1 Documents d'urbanisme
Objet : Arrêté portant prescription de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Plobannalec-Lesconil	

Le président de la communauté de communes du Pays bigouden sud ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu les dispositions du code de l'urbanisme et notamment des articles L. 153-36 et suivants et L.103-2 et suivants ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de l'Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015, dont la modification a été approuvée le 04 octobre 2021 et la révision a été prescrite le 21 mars 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Plobannalec-Lesconil approuvé le 12/07/2006, modifié les 11/03/2010 et le 29/10/2019 et révisé de manière simplifiée le 22/12/2010 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 14/12/2021 portant modification des statuts de la communauté de communes du Pays bigouden sud et opérant le transfert en lieu et place des communes membres, de la compétence « Plan Local d'Urbanisme » au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;

Considérant que la commune souhaite faire évoluer le règlement du plan local d'urbanisme afin de mettre en œuvre de nouveaux projets d'aménagement sur le territoire ;

Considérant par ailleurs que l'engagement d'une procédure de modification du document d'urbanisme est l'occasion de procéder à divers ajustements réglementaires ;

Considérant que ces évolutions relèvent du champ d'application de la procédure de modification en application des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme 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 ;

### ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ, ARRÊTE

**Article 1 :** En application des dispositions des articles L.153-37 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté engage la procédure de modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil qui a notamment pour objet 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

**Article 2 :** Conformément aux dispositions des articles L. 103-2 et R.104-33 du Code de l'urbanisme, si l'évolution de plan local d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que la communauté de communes du Pays bigouden sud décide sur cette base de réaliser une évaluation environnementale, la présente modification devra faire l'objet d'une phase de concertation permettant d'associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation seront précisés par le conseil communautaire.

**Article 3 :** Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié pour avis au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme avant le début de l'enquête publique. Le projet de modification sera également notifié au Maire de Plobannalec-Lesconil.

**Article 4 :** Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

**Article 5 :** Le présent arrêté sera publié sur les sites internet de la communauté de communes du Pays bigouden sud et de la mairie de Plobannalec-Lesconil.

**Article 6 :** Ampliation du présent arrêté sera adressé au préfet du Finistère et à la mairie de Plobannalec-Lesconil.

Et transcrite au registre des arrêtés de la communauté de communes du Pays bigouden sud.

A PONT-L'ABBÉ, le 6 décembre 2023

Le président,  
Stéphane LE DOARÉ



Le président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif compétent (3, contour de la Motte - 35044 RENNES) dans les deux mois à partir de sa publication. Il peut également saisir d'un recours gracieux, l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Ce tribunal administratif peut être également saisi par l'application informatique « Télérecours » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



Envoyé en préfecture le 27/02/2024

Reçu en préfecture le 27/02/2024

Publié le

ID : 029-242900702-20240215-C\_2024\_02\_15\_07-DE

17 rue Raymonde Folgoas Guillou  
CS 82035  
29122 PONT L'ABBÉ CEDEX

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Convoqué par lettre du 9 février 2024, le conseil de communauté s'est réuni dans la salle Croas Malo à TREFFIAGAT sous la présidence de Monsieur Stéphane LE DOARÉ, président.

**Le jeudi 15 février 2024 à 18 h 00.**

### Sont présents :

M. Stéphane LE DOARÉ, **président**,

M. Jean-Louis BUANNIC, Mme Nathalie CARROT-TANNEAU, M. Jean-Claude DUPRÉ, M. Jean-Michel GAGNÉ, M. Éric JOUSSEAUME, M. Yannick LE MOIGNE, M. Stéphane MOREL (à partir de la délibération N° C-2024-02-15-04), M. Jean-Luc TANNEAU, **vice-président(e)s**,

Mmes Valérie DRÉAU, Gwenola LE TROADEC, **conseillères communautaires déléguées**,

M. Olivier ANSQUER, M. Jean-Edern AUBRÉE, M. Matthieu BÉRÉHOUC (à partir de la délibération N° C-2024-02-15-04), Mme Gaëlle BERROU (à partir de la délibération N° C-2024-02-15-04), M. Christian BODÉRE, Mme Sonia BORDET, Mme Danielle BOURHIS, M. Jean-Marc BREN, Mme Janick BRETON, M. Yves CANÉVET, Mme Lauriane CARROT (à partir de la délibération N° C-2024-02-15-04), Mme Marie-Pierre LAGADIC, M. Cyrille LE CLÉAC'H, Mme Brigitte LE GALL-LE BERRE, Mme Fabienne LE GARS, M. Éric LE GUEN, M. Daniel LE PRAT, Mme Jocelyne LE RHUN, M. Jean L'HELGOUARC'H, Mme Lénaïg LOPÉRE, M. Christian LOUSSOUARN, Mme Maryannick PICARD, Mme Anne PRONOST, M. Denis STÉPHAN, Mme Nelly STÉPHAN, M. Jacques TANGUY, Mme Patricia WILLIÈME (à partir de la délibération N° C-2024-02-15-04), **conseiller(e)s communautaires**.

### Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mme Christine BARBA à Mme Marie-Pierre LAGADIC

Mme Lauriane CARROT à M. Yannick LE MOIGNE (jusqu'à la délibération N° C2024-02-15-03)

M. Ronan CRÉDOU à M. Éric JOUSSEAUME

M. Bruno JULLIEN à Mme Danielle BOURHIS

M. Jean-Yves LE FLOC'H à Mme Nelly STÉPHAN

Mme Catherine MONTREUIL à M. Christian LOUSSOUARN

Mme Patricia WILLIÈME à M. Stéphane LE DOARÉ (jusqu'à la délibération N° C2024-02-15-03)

### Absents excusés :

M. Laurent CAVALOC

Mme Michelle DIONISI

### Assistent également à la réunion :

Mmes BÉDART, LOC'H, MM. DUBOURG, GAUTHIER, PIMENTEL, LE BERRE, agents de la collectivité

Secrétaire de séance : Daniel LE PRAT

Nombre de conseillers :

En exercice	45
Présents	33, 38 à l'arrivée de M. BÉRÉHOUC, Mme BERROU, Mme CARROT, M. MOREL et Mme WILLIÈME
Votants	40, puis 43

Date de la convocation : 9 février 2024

Date d'affichage : 9 février 2024

Date d'expédition du rapport : 9 février 2024



COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
CONSEIL communautaire du 15 février 2024	N° Acte : C-2024-02-15-07
Objet : Commune de Plobannalec-Lesconil – modification de droit commun n°3 du plan local d’urbanisme – Évaluation environnementale et modalités de concertation	Classification : 2.1 – Documents d’urbanisme

## 1. Contexte

Le plan local d’urbanisme (PLU) de la commune de Plobannalec-Lesconil a été approuvé le 12 juillet 2006 et a fait l’objet de modifications approuvées les 11 mars 2010 et 29 octobre 2019 et d’une révision simplifiée approuvée le 22 décembre 2010.

Dans le cadre de la mise en œuvre de projets d’aménagement sur le secteur de Lesconil, il s’avère nécessaire de procéder à quelques ajustements des dispositions du PLU actuel. Une procédure de modification de droit commun n°3 du PLU a donc été prescrite par arrêté du président de la communauté de commune du Pays bigouden sud n°A-2023-12-14 en date du 6 décembre 2023.

## 2. Evaluation environnementale

Conformément à l’article R104-33 du Code de l’urbanisme, lorsque la personne publique responsable de la procédure d’évolution du PLU estime que cette dernière est susceptible d’avoir des incidences notables sur l’environnement, elle peut décider de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R.104-19 à R.104-27 du Code de l’urbanisme.

Au regard des modifications envisagées et des sites concernés, 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.

En effet, l’une des modifications concerne l’adaptation du règlement écrit du PLU sur le site de l’ancien hôtel des dunes situé en espace proche du rivage, en limite d’un espace remarquable à préserver et en partie 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).

## 3. Objectifs poursuivis par la concertation préalable

La 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.

## 4. Modalités de la concertation

Conformément à l’article L.103-4 du Code de l’urbanisme, les modalités de concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l’importance et des caractéristiques du projet, au public d’accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l’autorité compétente.

Conformément aux dispositions des articles L.103-2 et L.103-4 du Code de l’urbanisme, la concertation avec le public se déroulera pendant toute la durée de l’élaboration du projet de modification du PLU de Plobannalec-Lesconil et prendra fin au moment de la phase d’arrêt du projet de modification du PLU.

COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
CONSEIL communautaire du 15 février 2024	N° Acte : C-2024-02-15-07
Objet: Commune de Plobannalec-Lesconil – modification de droit commun n°3 du plan local d’urbanisme – Évaluation environnementale et modalités de concertation	Classification : 2.1 – Documents d’urbanisme

Il est proposé que les modalités de concertation définies par la CCPBS en lien avec la commune de Plobannalec-Lesconil soient les suivantes :

### **Information du public**

Informations relatives à l’avancement du projet sur les supports et relais de communication communautaires et communaux, dont notamment les sites internet de la CCPBS ([www.ccpbs.fr](http://www.ccpbs.fr)) et de la mairie de Plobannalec-Lesconil ([www.plobannalec-lesconil.bzh](http://www.plobannalec-lesconil.bzh)) et sur les réseaux sociaux (Facebook de la CCPBS et de Plobannalec-Lesconil, application de Plobannalec-Lesconil).

### **Consultation du dossier de concertation**

Durant toute la durée de la concertation, sera mis à disposition du public un dossier de présentation et d’information concernant le dossier de modification du PLU :

- en version papier en mairie de Plobannalec-Lesconil, sise 1, rue de la Mairie 29740 Plobannalec-Lesconil, aux jours et heures habituels d’ouverture au public du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00 ;
- en version dématérialisée sur le site internet de la mairie de Plobannalec-Lesconil – [www.plobannalec-lesconil.bzh](http://www.plobannalec-lesconil.bzh) et de la CCPBS – [www.ccpbs.fr](http://www.ccpbs.fr)

Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l’avancement de l’étude du projet.

### **Recueil des observations du public**

Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations et propositions sur le projet de modification, tout au long de la procédure d’élaboration du dossier de modification du PLU :

- sur le registre de concertation papier tenu à la disposition du public en mairie de Plobannalec-Lesconil à l’adresse susmentionnée ;
- par voie postale à l’adresse suivante : CCPBS – pôle aménagement-planification, 17 rue Raymonde Folgoas-Guillou 29120 Pont-l’Abbé ;
- par messagerie électronique à l’adresse suivante : [plucommunaux@ccpbs.fr](mailto:plucommunaux@ccpbs.fr)

## **5. Bilan de la concertation**

À 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 sur le site internet de la mairie de Plobannalec-Lesconil – [www.plobannalec-lesconil.bzh](http://www.plobannalec-lesconil.bzh) et de la CCPBS – [www.ccpbs.fr](http://www.ccpbs.fr). Il sera également consultable en version papier en mairie de Plobannalec-Lesconil et à la CCPBS.

Le bilan de la concertation préalable sera joint au dossier d’enquête publique.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.5211-57,

Vu la directive européenne n°2001/42/CE du Parlement européen et du conseil du 27 juin 2001 relative à l’évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l’environnement,

COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
CONSEIL communautaire du 15 février 2024	N° Acte : C-2024-02-15-07
Objet : Commune de Plobannalec-Lesconil – modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme – Évaluation environnementale et modalités de concertation	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.101-2, L.103-2, L.104-1 à L.104-3, L.153-36 à L.153-48, R.104-33, R.151-1 à R.151-53,

Vu le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, réformant l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,

Vu le schéma de cohérence territoriale de l'ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015, dont la modification a été approuvée le 04 octobre 2021 et la révision a été prescrite le 21 mars 2023,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Plobannalec-Lesconil approuvé le 12/07/2006, modifié le 11/03/2010 et le 29/10/2019 et révisé de manière simplifiée le 22/12/2010,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 14/12/2021 portant modification des statuts de la communauté de communes du Pays bigouden sud (CCPBS) et opérant le transfert en lieu et place des communes membres, de la compétence « plan local d'urbanisme » au 1<sup>er</sup> janvier 2022,

Vu l'arrêté n°A-2023-12-14 en date du 6 décembre 2023 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Plobannalec-Lesconil, en date du 25 janvier 2024, émettant un avis favorable sur les objectifs poursuivis par la procédure de modification de PLU susvisée et la définition des modalités de concertation y afférentes,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- Décide de réaliser une évaluation environnementale concernant le projet de modification de droit commun n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil,
- Précise que conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du dossier de modification du PLU, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées, sera organisée selon les modalités de concertation exposées ci-dessus au sein de la présente délibération.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la CCPBS et en mairie de Plobannalec-Lesconil durant un mois. En outre, la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée sur le site internet de la CCPBS.

Pour extrait conforme,

Le président,  
**Stéphane LE DOARÉ**





17 rue Raymonde Folgoas Guillou  
CS 82035  
29122 PONT L'ABBÉ CEDEX

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Convoqué par lettre du 21 juin 2024, le conseil de communauté s'est réuni dans la salle multifonctions de PLOMEUR sous la présidence de Monsieur Éric JOUSSEAUME, 1<sup>er</sup> vice-président, en l'absence du président

**Le jeudi 27 juin 2024 à 18 h 00.**

### Sont présents :

M. Jean-Louis BUANNIC, Mme Nathalie CARROT-TANNEAU, M. Ronan CRÉDOU, M. Jean-Michel GAGNÉ, M. Éric JOUSSEAUME, M. Stéphane MOREL, **vice-président(e)s**,  
Mme Valérie DRÉAU, **conseillère communautaire déléguée**,  
M. Christian BODÉRE, Mme Danielle BOURHIS, Mme Janick BRETON, M. Yves CANÉVET (à partir de la délibération N° C-2024-06-27-03), Mme Lauriane CARROT (à partir de la délibération N° C-2024-06-27-06), M. Laurent CAVALOC, M. Bruno JULLIEN (jusqu'à la délibération N° C-2024-06-27-04), M. Cyrille LE CLEAC'H (jusqu'à la délibération N° C-2024-06-27-04), M. Jean-Yves LE FLOC'H, Mme Fabienne LE GARS, M. Daniel LE PRAT, Mme Jocelyne LE RHUN, M. Jean L'HELGOUARC'H, Mme Lénaïg LOPÉRE, Mme Catherine MONTREUIL, Mme Maryannick PICARD, Mme Anne PRONOST, M. Denis STÉPHAN, Mme Nelly STÉPHAN, Mme Patricia WILLIÈME, **conseiller(e)s communautaires**.

### Excusés ayant donné pouvoir (absents / arrivée ou départ en cours de séance) :

M. Jean-Edern AUBRÉE à M. Stéphane MOREL	M. Bruno JULLIEN à Mme Danielle BOURHIS
Mme Christine BARBA à M. Jean-Michel GAGNÉ	(à partir de la délibération N° C-2024-06-27-05)
M. Matthieu BÉRÉHOUC à Mme Anne PRONOST	Mme Marie-Pierre LAGADIC à Mme Valérie DRÉAU
Mme Gaëlle BERROU à M. Ronan CRÉDOU	M. Cyrille LE CLEAC'H à Mme Lauriane CARROT
Mme Sonia BORDET à M. Jean L'HELGOUARC'H	(à partir de la délibération N° C-2024-06-27-06)
M. Jean-Marc BREN à Mme Jocelyne LE RHUN	M. Stéphane LE DOARÉ à M. Éric JOUSSEAUME
Mme Lauriane CARROT à Mme Nathalie CARROT-TANNEAU (jusqu'à la délibération N° C-2024-06-27-05)	M. Yannick LE MOIGNE à M. Daniel LE PRAT
M. Jean-Claude DUPRÉ à M. Jean-Louis BUANNIC	M. Christian LOUSSOUARN à Mme Maryannick PICARD
	M. Jacques TANGUY à Mme Nelly STÉPHAN

### Absents excusés :

M. Olivier ANSQUER	M. Éric LE GUEN
Mme Michelle DIONISI	Mme Gwenola LE TROADEC
Mme Brigitte LE GALL-LE BERRE	M. Jean-Luc TANNEAU

### Assistent également à la réunion :

Mmes COTTEN, LOC'H, MM. GAUTHIER, PIMENTEL, PEREZ, PERON, LANCRET, LE GUEN, agents de l'EPCI

Secrétaire de séance : Ronan CRÉDOU

Nombre de conseillers :

En exercice	45
Présents	25, 26 à l'arrivée de M. CANÉVET, 24 au départ de MM. JULLIEN et LE CLEAC'H, 25 à l'arrivée de Mme CARROT
Votants	38, puis 39, puis 38, puis 39 en raison des départs et arrivées en cours de séance

Date de la convocation : 21 juin 2024  
Date d'affichage : 21 juin 2024  
Date d'expédition du rapport : 21 juin 2024



COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
CONSEIL communautaire du 27 juin 2024	N° Acte : C-2024-06-27-01
Objet : Modification de droit commun n° 3 du PLU de Plobannalec-Lesconil – Bilan de la concertation préalable	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

Une procédure de modification de droit commun n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite par un arrêté du président de la communauté de communes du Pays bigouden sud (CCPBS) le 6 décembre 2023 en vue d'apporter des ajustements et modifications sur le règlement écrit et graphique et de créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Au regard des modifications envisagées et des sites concernés, 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. Une délibération du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays bigouden sud n° C-2024-02-15-07 en date du 15 février 2024 est venue acter la réalisation de cette évaluation environnementale et a défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

La concertation préalable, conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme s'est déroulée durant toute la durée de l'élaboration du projet de modification du PLU de Plobannalec-Lesconil. La phase d'élaboration étant désormais achevée et le dossier prêt à être notifié aux personnes publiques associées, la concertation préalable est, de ce fait, terminée. Le conseil communautaire doit à présent délibérer sur son bilan.

### 1. Rappel des objectifs poursuivis par la concertation préalable

La concertation avait pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute 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 propositions sur ces modifications.

### 2. Bilan de la concertation

La mise en œuvre des modalités de concertation est jointe à la présente délibération.

A l'issue de la période de concertation, aucune observation n'a été formulée de la part du public (habitants ou associations).

En conclusion, s'agissant du bilan et de la prise en compte de la concertation dans le projet :

- les modalités de concertation préalablement définies ont été respectées et mises en œuvre tout au long de la démarche ;
- aucune observation du public n'a été recueillie dans le cadre de cette concertation.

En conséquence, il convient de considérer comme favorable le bilan de la concertation menée jusqu'ici.

### 3. Poursuite de la procédure

Le projet de modification va être notifié aux personnes publiques associées (PPA) et l'évaluation environnementale va être transmise à l'autorité environnementale qui dispose d'un délai de 3 mois pour rendre son avis. Il sera ensuite soumis à l'avis du public lors de l'enquête publique.



COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
CONSEIL communautaire du 27 juin 2024	N° Acte : C-2024-06-27-01
Objet : Modification de droit commun n° 3 du PLU de Plobannalec-Lesconil – Bilan de la concertation préalable	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

Le projet éventuellement modifié pour tenir compte des observations formulées par les PPA ou lors de l'enquête publique sera ensuite soumis pour avis au conseil municipal de la commune de Plobannalec-Lesconil en application de l'article L.5211-57 du Code général des collectivités territoriales puis pour approbation au conseil communautaire de la communauté de communes du Pays bigouden sud.

Considérant qu'il convient d'arrêter le bilan de la concertation préalable de la procédure de modification de droit commun n° 3 du PLU de Plobannalec-Lesconil ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.5211-57,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L.103-7 et L.153-36 à L.153-48,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Plobannalec-Lesconil approuvé le 12/07/2006, modifié le 11/03/2010 et le 29/10/2019 et révisé de manière simplifiée le 22/12/2010,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 14/12/2021 portant modification des statuts de la communauté de communes du Pays bigouden sud (CCPBS) et opérant le transfert en lieu et place des communes membres, de la compétence plan local d'urbanisme au 1<sup>er</sup> janvier 2022,

Vu l'arrêté n° A-2023-12-14 en date du 6 décembre 2023 prescrivant la procédure de modification de droit commun n° 3 du PLU de Plobannalec-Lesconil,

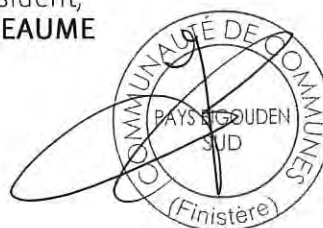
Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- arrête le bilan de la concertation préalable sur le projet de modification de droit commun n° 3 du PLU de Plobannalec-Lesconil,
- autorise le président à poursuivre la procédure de modification.

Pour extrait conforme,

Pour le président,

Le vice-président,  
**Éric JOUSSEAUME**





# Modification de droit commun n°3

Plan Local d'Urbanisme de Plobannaec-Lesconil

## Bilan de la concertation





An aerial photograph of the coastal town of Plobannalec-Lesconil / Cittanova. The town is characterized by numerous white buildings with dark, steeply pitched roofs. It is situated along a coastline with a mix of sandy beaches and rocky outcrops. A large body of water, likely a bay or harbor, is visible to the right of the town, with several boats and a pier. The background shows a vast expanse of water under a cloudy sky. The image is overlaid with three large, semi-transparent shapes: a red one on the left, a blue one at the top, and a yellow one at the bottom right.

# SOMMAIRE

» Vue aérienne sur la façade sud de Plobannalec-Lesconil / Cittanova

# 1. LA CONCERTATION LORS DE LA MODIFICATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1	La procédure de modification de droit commun.....	5
1.2	Rappel du cadre réglementaire.....	7
1.3	Les modalités de concertation définies par la délibération.....	8

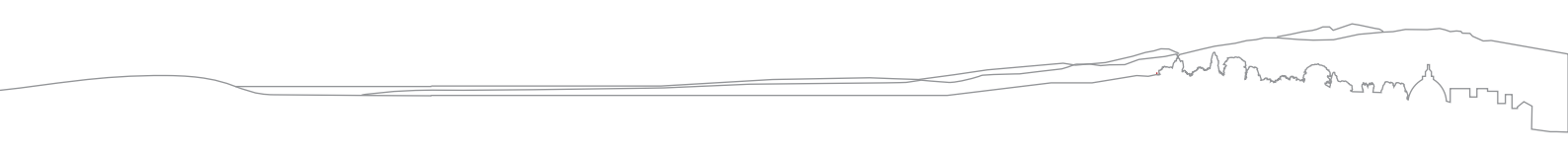
## 2. LES OUTILS D'INFORMATION ET D'ÉCHANGES

2.1	Information du public par voie numérique.....	11
2.2	Information du public par voie de presse.....	19
2.3	Information du public par affichage.....	20
2.4	Les registres de la concertation.....	22

## 3. LA CONCLUSION ET LE BILAN DE LA CONCERTATION

## 4. ANNEXES

› Arrêté portant prescription de la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU.....	27
› Délibération fixant les modalités de la concertation et portant engagement pour la réalisation d'une évaluation environnementale du projet de modification.....	28





An aerial photograph of a coastal town, likely Plobannalec-Lesconil, serves as the background. The image is overlaid with three large, semi-transparent colored shapes: a yellow one in the top left, a blue one in the top right, and a red one in the bottom center. The town's layout, including buildings, roads, and the coastline, is visible through these overlays.

# **1. LA CONCERTATION LORS DE LA MODIFICATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME**



## 1.1 LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Par arrêté en date du 6 décembre 2023, Stéphane Le Doaré, Président de la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud, a prescrit la modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil.

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme dispose en effet que *«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.»*

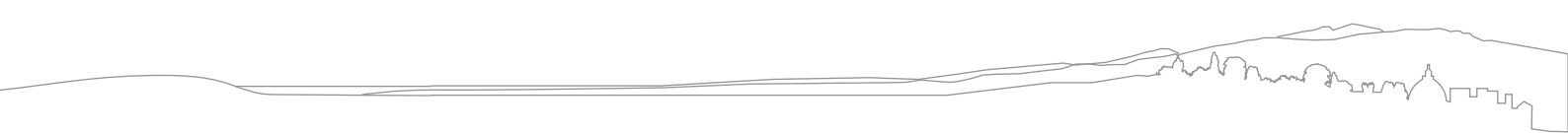
En l'état les évolutions prévues n'entrent pas dans le champ d'application de la révision (article L.151-31 du Code de l'urbanisme) car elles ne sont pas de nature à :

- › Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- › Réduire un Espace Boisé Classé (EBC), 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 (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

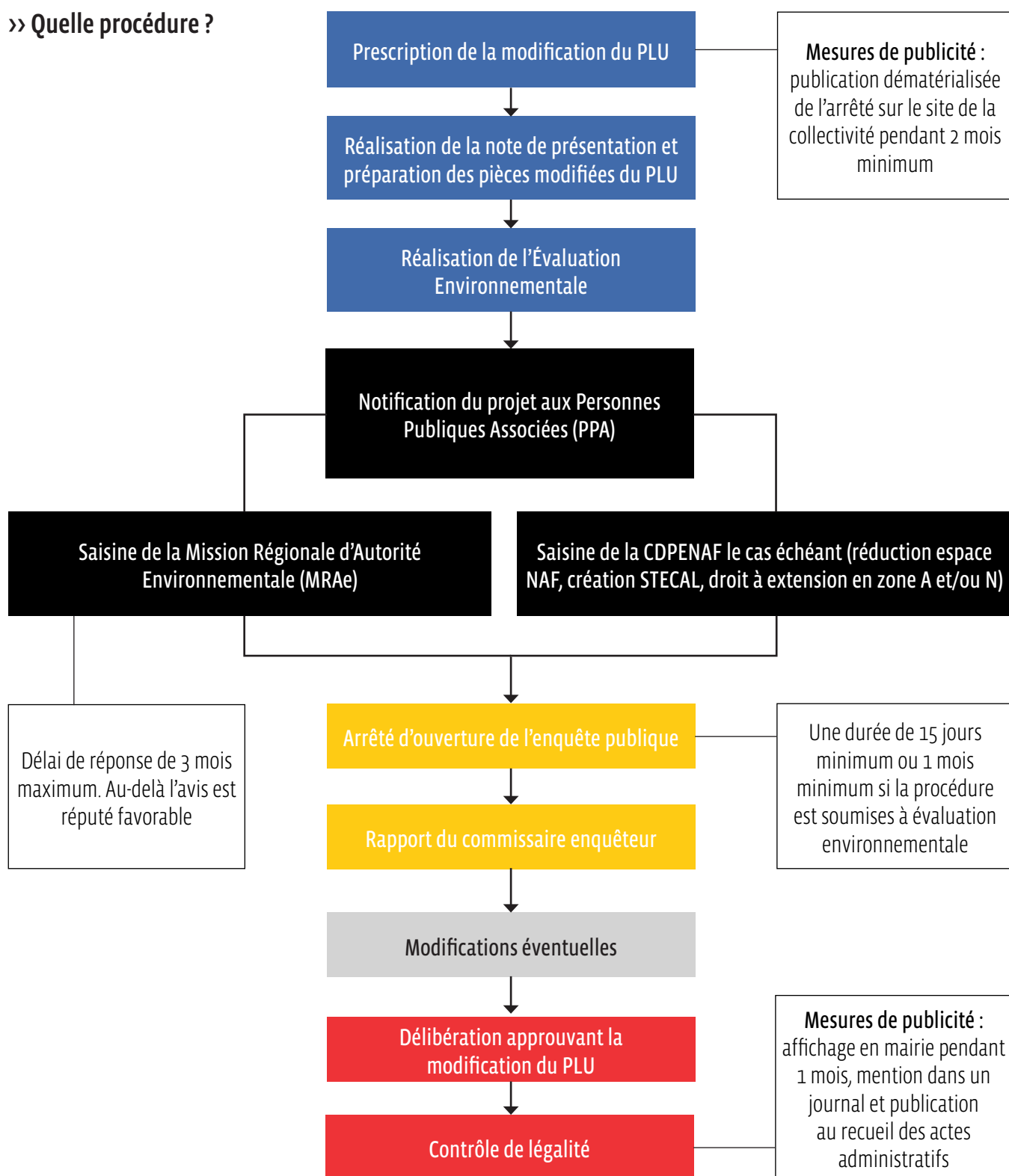
Aussi, le projet de modification du PLU de Plobannalec-Lesconil n'a pas pour objet de *«soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.»* (Article L.151-31 du Code de l'urbanisme).

**Au regard des évolutions projetées, le projet de modification du PLU entre dans le champ d'application de la modification de droit commun.** L'article L.153-41 du Code de l'urbanisme dispose en effet que *«Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

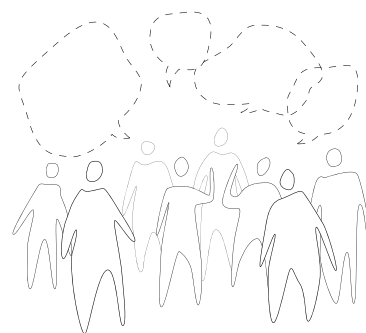
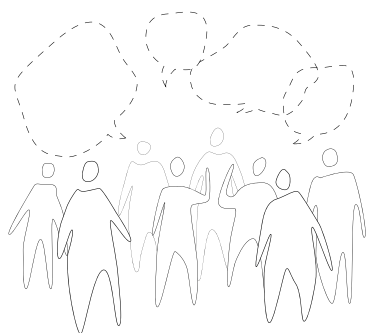
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.»



## » Quelle procédure ?



**La concertation se déroule tout au long de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet de modification du PLU**



## 1.2 RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

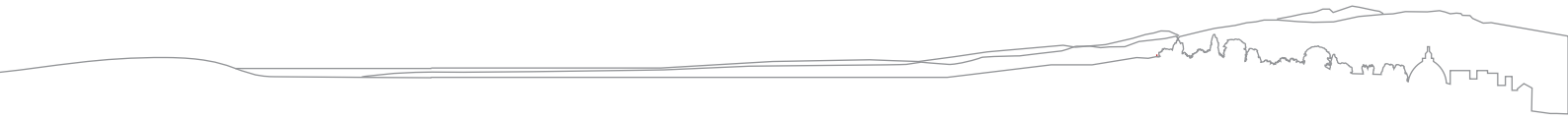
Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme «*font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées (...) la modification du plan local d'urbanisme soumises à évaluation environnementale*».

Au regard des modifications envisagées et des sites concernés, 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.

En effet, l'une des modifications concerne l'adaptation du règlement écrit du PLU sur le site de l'ancien hôtel des dunes situé en espace proche du rivage, en limite d'un espace remarquable à préserver et en partie 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).

L'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme précise que «*les objectifs et les modalités de la concertation sont précisés par (...) l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas*» tandis que l'article L.103-4 du Code de l'Urbanisme précise que «*les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente*».

A l'issue de la concertation, en application de l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme, «*l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 en arrête le bilan*».



### 1.3 LES MODALITÉS DE CONCERTATION DÉFINIES PAR LA DÉLIBÉRATION

Lors de la délibération du 15 février 2024, le conseil communautaire de la CCPBS a voté les modalités de la concertation qu'il souhaitait mettre en œuvre tout au long de la modification du PLU de Plobannalec-Lesconil.

La 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 propositions sur ces modifications.

Il est proposé que les modalités de concertation définies par la CCPBS en lien avec la commune de Plobannalec-Lesconil soient les suivantes :

› Information du public : Diffusion d'informations relatives à l'avancement du projet sur les supports et relais de communication communautaires et communaux, dont notamment les sites internet de la CCPBS ([www.ccpbs.fr](http://www.ccpbs.fr)) et de la mairie de Plobannalec-Lesconil ([www.plobannalec-lesconil.bzh](http://www.plobannalec-lesconil.bzh)) et sur les réseaux sociaux (Facebook de la CCPBS et de Plobannalec-Lesconil, application de Plobannalec-Lesconil).

› Consultation du dossier de concertation : Pendant toute la durée de la concertation, sera mis à disposition du public un dossier de présentation et d'information concernant le dossier de modification du PLU :

- › en version papier en mairie de Plobannalec-Lesconil, sise 1 rue de la Mairie 29740 Plobannalec-Lesconil, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.
- › en version dématérialisée sur le site internet de la mairie de Plobannalec-Lesconil - [www.plobannalec-lesconil.bzh](http://www.plobannalec-lesconil.bzh) et de la CCPBS - [www.ccpbs.fr](http://www.ccpbs.fr)

Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

› Recueil des observations du public : Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations et propositions sur le projet de modification, tout au long de la procédure d'élaboration du dossier de modification du PLU :

- › sur le registre de concertation papier tenu à la disposition du public en mairie de Plobannalec-Lesconil à l'adresse susmentionnée ;
- › par voie postale à l'adresse suivante : CCPBS - pôle aménagement-planification, 17 rue Raymonde Folgoas-Guillou 29120 Pont-l'Abbé ;
- › par messagerie électronique à l'adresse suivante : [plucommunaux@ccpbs.fr](mailto:plucommunaux@ccpbs.fr)









# 2. LES OUTILS D'INFORMATION ET D'ÉCHANGE

» Façade littorale du bourg de Lesconil / Cittanova

## 2.1 INFORMATION DU PUBLIC PAR VOIE NUMÉRIQUE

La CCPBS et la commune de Plobannalec-Lesconil se sont assurées de mettre en place, dès le début de la procédure, des pages internet dédiées à la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU. Les réseaux sociaux de l'intercommunalité et de la commune ont également été mobilisés avec des publications dédiées au projet de modification. L'information a aussi été partagée sur l'application numérique et les panneaux lumineux de la commune.

### » Une page dédiée sur le site internet de la commune de Plobannalec-Lesconil

[www.plobannalec-lesconil.bzh/ma-mairie/urbanisme/plan-local-durbanisme-plu-modificatif-n3-avis-de-concertation-prealable/](http://www.plobannalec-lesconil.bzh/ma-mairie/urbanisme/plan-local-durbanisme-plu-modificatif-n3-avis-de-concertation-prealable/)

**PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) MODIFICATIF N°3 – AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE**

**Qu'est-ce qu'un PLU ?**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols en conséquence.

**La composition d'un PLU**

- Le rapport de présentation** : Un diagnostic de l'ensemble des justifications du projet de PLU.
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** : Volets stratégique et politique du PLU, il définit les grandes orientations.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : Elles précisent les conditions d'aménagement des secteurs à enjeux.
- Le règlement** : Les documents graphiques ou le règlement écrit.
- Les annexes** : Elles regroupent diverses informations comme les services d'utilité publique, les plans des réseaux, etc.

**Pourquoi modifier le PLU de Plobannalec-Lesconil ?**

L'émergence de projets sur le secteur de Lesconil et l'application du règlement actuel du PLU sur des opérations de constructions ont fait apparaître la nécessité de préciser et de faire évoluer certaines règles du PLU.

De ce fait, une procédure de modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil a été prescrite par arrêté du président de la CCPBS, du 6 décembre 2023. Elle a pour objet 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.

**La concertation préalable**

La procédure de modification du PLU, fait l'objet d'une évaluation environnementale impliquant l'organisation d'une concertation, avec les habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernées par ce projet, afin de leur permettre de :

- Prendre connaissance des modifications projetées du PLU
- Donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications

Elle se déroulera durant toute la phase d'élaboration du projet de modification et prendra fin au moment de la notification du projet aux personnes publiques associées. Les modalités de cette concertation sont fixées dans la délibération du conseil communautaire de la CCPBS du 15 février 2024.

**Où consulter le dossier de modification :**

Durant toute la durée de la concertation, un dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par la modification du PLU sera mis à disposition du public :

- En version papier en mairie de Plobannalec-Lesconil, site 1, rue de la Mairie 29740 Plobannalec-Lesconil, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.
- En version dématérialisée en suivant ce lien sur le site de la CCPBS.

Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

**Comment faire part de vos observations et contributions :**

- Dans un registre papier disponible en mairie de Plobannalec-Lesconil.
- Parcourir à la CCPBS, 17 rue Raymond-Folgoas-Cuilhou 29120 Pont-l'Abbé ou par courriel à l'adresse : [cbu@ccpbsbzh.fr](mailto:cbu@ccpbsbzh.fr).

**Le bilan de la concertation**

A l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au conseil communautaire qui en délibérera. Ce bilan sera ensuite tenu à la disposition du public sur ce site internet et celui de la CCPBS - <https://ccpbsbzh.fr>. Il sera également consultable en version papier en mairie de Plobannalec-Lesconil et à la CCPBS.

Le bilan de la concertation préalable sera joint au dossier d'enquête publique.

**Téléchargements**

- Arrêté prescrivant la modification n°3 du PLU
- Delibération du conseil communautaire du 15/02/2024, validant l'évaluation environnementale et définissant les objectifs poursuivis et modalités de concertation
- Dossier de concertation




## » Une actualité sur le site internet de la commune de Plobannalec-Lesconil

[www.plobannalec-lesconil.bzh/modification-du-plu-consultation-prealable/](http://www.plobannalec-lesconil.bzh/modification-du-plu-consultation-prealable/)

Actualité publiée le 29 février 2024

### MODIFICATION DU PLU – CONCERTATION PRÉALABLE



## Modification n°3 du plan local d'urbanisme de Plobannalec-Lesconil


### Concertation préalable

L'émergence de projets sur le secteur de Lesconil et l'application du règlement actuel du PLU sur des opérations de constructions ont fait apparaître la nécessité de préciser et de faire évoluer certaines règles du PLU.

De ce fait, une procédure de modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil a été prescrite par arrêté du président de la CCPBS, du 6 décembre 2023.

Retrouvez toutes les informations sur la page dédiée en suivant ce lien :

**Plan Local d'Urbanisme (PLU) modificatif n°3 – Avis de concertation préalable**



Qu'est-ce qu'un PLU ? Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols en conséquence. Pourquoi modifier le PLU de Plobannalec-Lesconil ? L'émergence de projets sur le secteur de Lesconil et l'application du règlement actuel ... Lire la suite

## » Une actualité dédiée sur le site internet de la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud

[www.ccpbs.fr/2024/02/29/modification-n3-du-plan-local-durbanisme-de-plobannalec-lesconil/](http://www.ccpbs.fr/2024/02/29/modification-n3-du-plan-local-durbanisme-de-plobannalec-lesconil/)



**Pays Bigouden Sud**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Combrit Le Guilvinec Ile-Tudy Loctudy Penmarc'h Plobannalec-Lesconil  
Plomeur Pont-l'Abbé Saint-Jean-Trolimon Treffiagat Tréguennec Tréméoc




[CCPBS](#)
[PROJETS](#)
[ACTUALITÉ](#)
[SERVICES](#)
[TOURISME](#)

Accueil » Toute l'actualité » Aménagement » Modification n°3 du plan local d'urbanisme de Plobannalec-Lesconil

**CATÉGORIES D'ACTUS**

- Actus (102)
  - Concours photos (2)
- Aménagement (76)
- AquaSud (48)
- J.O (11)
- Medias (24)
  - Vidéos (24)
- Mobilités (1)
- Publications (10)
  - Le magazine (6)
  - Plaquettes & Brochures (1)
    - Plaquettes - Eaux (1)
  - Rapports d'activités (3)
    - R.A. - Déchets (1)
    - R.A. - Eau (1)
- Randonnée (1)
- Rubriques (357)
  - La CCPBS (157)

### Modification n°3 du plan local d'urbanisme de Plobannalec-Lesconil



**ACCÈS RAPIDE**



PISCINE AQUASUD




DECHETS



E-SERVICES



SENIORS



offres d'emploi

**ARTICLES EN RELATION**

Catégorie(s) :

- Décisions communautaires (122)

#### Les grands projets (13)

- Sports de glisse (7)
- Stade (6)

#### Les services (184)

- Action sociale (21)
  - Enfance-Jeunesse (8)
- Aménagement (9)
- Déchets (64)
- Eau (26)
- Economie (14)
- Environnement (45)
- Habitat (3)
- Sport (11)

#### Tourisme (12)

#### Agenda des manifestations

- Aquasud
- Ateliers - Animations
- Conseil communautaire
- Randonnées

## Concertation préalable

### Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols en conséquence.

La composition d'un PLU



Il a vocation à évoluer afin de s'adapter aux évolutions réglementaires et du territoire ainsi qu'aux nouveaux projets d'aménagements.

### Pourquoi modifier le PLU de Plobannalec-Lesconil ?

L'émergence de projets sur le secteur de Lesconil et l'application du règlement actuel du PLU sur des opérations de constructions ont fait apparaître la nécessité de préciser et de faire évoluer certaines règles du PLU.

De ce fait, une procédure de modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil a été prescrite par arrêté du président de la CCPBS, du 6 décembre 2023. Elle a pour objet 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

Catégorie(s) :

- Adaptons-nous à l'érosion côtière
- Nouveau numéro de Sud Bigouden - N°2
- Délibérations du bureau 23/05/2024
- Lundi 20 mai, la Pentecôte : ouverture / fermeture des services
- Le 8 mai, fête de la victoire 1945 et le 9 mai, l'Ascension : ouverture / fermeture des services
- 1er mai, fête du travail : ouverture / fermeture des services

#### DERNIERS ARTICLES

- Adaptons-nous à l'érosion côtière
- Nouveau numéro de Sud Bigouden - N°2
- Délibérations du bureau 23/05/2024
- Lundi 20 mai, la Pentecôte : ouverture / fermeture des services
- Le 8 mai, fête de la victoire 1945 et le 9 mai, l'Ascension : ouverture / fermeture des services
- 1er mai, fête du travail : ouverture / fermeture des services

### La concertation préalable

La procédure de modification du PLU, fait l'objet d'une évaluation environnementale impliquant l'organisation d'une concertation, avec les habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernées par ce projet, afin de leur permettre de :

Elle se déroulera durant toute la phase d'élaboration du projet de modification et prendra fin au moment de la notification du projet aux personnes publiques associées. Les modalités de cette concertation sont fixées dans la délibération du conseil communautaire de la CCPBS du 15 février 2024

### Où consulter le dossier de modification ?

Durant toute la durée de la concertation, un dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par la modification du PLU sera mis à disposition du public :

- En version papier en mairie de Plobannalec-Lesconil, sise 1, rue de la Mairie 29740 Plobannalec-Lesconil, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.
- En version dématérialisée sur le site internet de la mairie de Plobannalec-Lesconil - [www.plobannalec-lesconil.bzh](http://www.plobannalec-lesconil.bzh) et de la CCPBS - [www.ccpbs.fr](http://www.ccpbs.fr)

Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

## Comment faire part de vos observations et contributions ?

- Dans un registre papier disponible en mairie de Plobannalec-Lesconil
- Par courrier à la CCPBS, 17 rue Raymonde-Folgoas-Guillou 29120 Pont-l'Abbé ou par courriel à l'adresse : [plucommunaux@ccpbs.fr](mailto:plucommunaux@ccpbs.fr)

## Le bilan de la concertation

À l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au conseil communautaire qui en délibérera. Ce bilan sera ensuite tenu à la disposition du public sur le site internet de la mairie de Plobannalec-Lesconil - [www.plobannalec-lesconil.bzh](http://www.plobannalec-lesconil.bzh) et de la CCPBS - [www.ccpbs.fr](http://www.ccpbs.fr). Il sera également consultable en version papier en mairie de Plobannalec-Lesconil et à la CCPBS.

Le bilan de la concertation préalable sera joint au dossier d'enquête publique.

[Prévoir liens de téléchargements pour les documents suivants]

- Arrêté prescrivant la modification n°3 du PLU
- Délibération du conseil communautaire du 15/02/2024 validant l'évaluation environnementale et définissant les objectifs poursuivis et modalités de concertation
- Dossier de concertation

## » Une actualité sur le site internet de la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud

[www.ccpbs.fr/2024/02/29/modification-n3-du-plan-local-durbanisme-de-plobannalec-lesconil/](http://www.ccpbs.fr/2024/02/29/modification-n3-du-plan-local-durbanisme-de-plobannalec-lesconil/)

- Rapports d'activités (3)
  - R.A. - Déchets (1)
  - R.A. - Eau (1)
- Randonnée (1)
- Rubriques (357)
  - La CCPBS (157)
    - Décisions communautaires (122)
  - Les grands projets (13)
    - Sports de glisse (7)
    - Stade (5)
  - Les services (184)
    - Action sociale (21)
      - Enfance-Jeunesse (8)
    - Aménagement (9)
    - Déchets (64)
    - Eau (26)
    - Economie (14)
    - Environnement (45)
    - Habitat (3)
    - Sport (11)
  - Tourisme (12)
- Agenda des manifestations
  - Aquasud
  - Ateliers - Animations
  - Conseil communautaire
  - Randonnées

### Stages multisports au Stade Bigouden

Le 19 mars 2024



Détentrice du label « Terre de jeux » la communauté de communes du Pays bigouden sud propose régulièrement des animations pour faire vivre les Jeux olympiques sur son territoire et d'en faire une fête populaire. Il valorise les territoires qui souhaitent... [Suite](#)

### Les rendez-vous nature de printemps !

Le 10 mars 2024



La communauté de communes du pays bigouden sud gère plus de 1 200 hectares d'espaces naturels appartenant au Conservatoire du littoral ou au Conseil départemental du Finistère. Ces sites sont valorisés et expliqués par le biais d'un programme de balades... [Suite](#)

### Modification n°3 du plan local d'urbanisme de Plobannalec-Lesconil

Le 29 février 2024



Concertation préalable Qu'est-ce qu'un PLU ? Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols en conséquence. Il a vocation... [Suite](#)

### Aide à l'achat d'un vélo

Le 20 février 2024



À compter du 1er mars 2024, nous proposons une aide à l'achat d'un vélo pour l'ensemble des habitants du Pays bigouden sud. L'objectif étant de favoriser l'usage de ce mode de transport. L'aide peut atteindre un montant de 200 €... [Suite](#)

services

Ter mai, fête du travail : ouverture / fermeture des services



## » Une publication sur les réseaux sociaux de la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud

[www.facebook.com/paysbigoudensud/?locale=fr\\_FR](http://www.facebook.com/paysbigoudensud/?locale=fr_FR)

facebook

Pays bigouden sud

du Pays bigouden sud.

**Page - Service public**

17 rue Raymonde Folgoas Guillou, Pont-l'Abbé, France

02 98 87 14 42

contact@ccpbs.fr

ccpbs.fr

Actuellement ouvert

Évaluation - 4,7 (68 avis)

**Photos** Toutes les photos

Pays bigouden sud est avec Ville de Plobannalec-Lesconil

13 mars

Vous souhaitez donner votre avis, émettre des observations, sur la modification du Plan local d'urbanisme de Plobannalec ? Après en avoir pris connaissance sur les sites Internet de la CCPBS et de la commune, rendez-vous en mairie de Plobannalec, ou donnez votre avis par courrier à la ccpbs (adresse ci-dessous) ou à plucommunaux@ccpbs.fr

**CONTEXTE**  
L'urgence de projets à Lesconil et l'application du règlement actuel du PLU sur des opérations de constructions ont fait apparaître la nécessité de préciser et de faire évoluer certaines règles du PLU.

**CONCERTATION**  
Elle permet aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et à toute autre personne concernée par ce projet de : prendre connaissance des modifications projetées et de donner un avis à un stade précoce de la procédure et de formuler des observations ou des propositions sur ces modifications.

**OÙ CONSULTER LE DOSSIER ?**

- En version papier en mairie de Plobannalec-Lesconil, site 1, rue de la Mairie 29740 Plobannalec-Lesconil, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.
- En version dématérialisée sur le site internet de la mairie de Plobannalec-Lesconil - [www.plobannalec-lesconil.bzh](http://www.plobannalec-lesconil.bzh) et de la CCPBS - [www.ccpbs.fr](http://www.ccpbs.fr)

**COMMENT FAIRE PART DE VOS OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS ?**

- Dans un registre papier disponible en mairie de Plobannalec-Lesconil
- Par courrier à la CCPBS, 17 rue Raymonde-Folgoas-Guillou 29120 Pont-l'Abbé
- Par courriel à l'adresse : plucommunaux@ccpbs.fr

facebook

Pays bigouden sud

Page officielle de la communauté de communes du Pays bigouden sud.

**Page - Service public**

17 rue Raymonde Folgoas Guillou, Pont-l'Abbé, France

02 98 87 14 42

contact@ccpbs.fr

ccpbs.fr

Actuellement ouvert

Évaluation - 4,7 (68 avis)

**Photos** Toutes les photos

**COMMENT FAIRE PART DE VOS OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS ?**

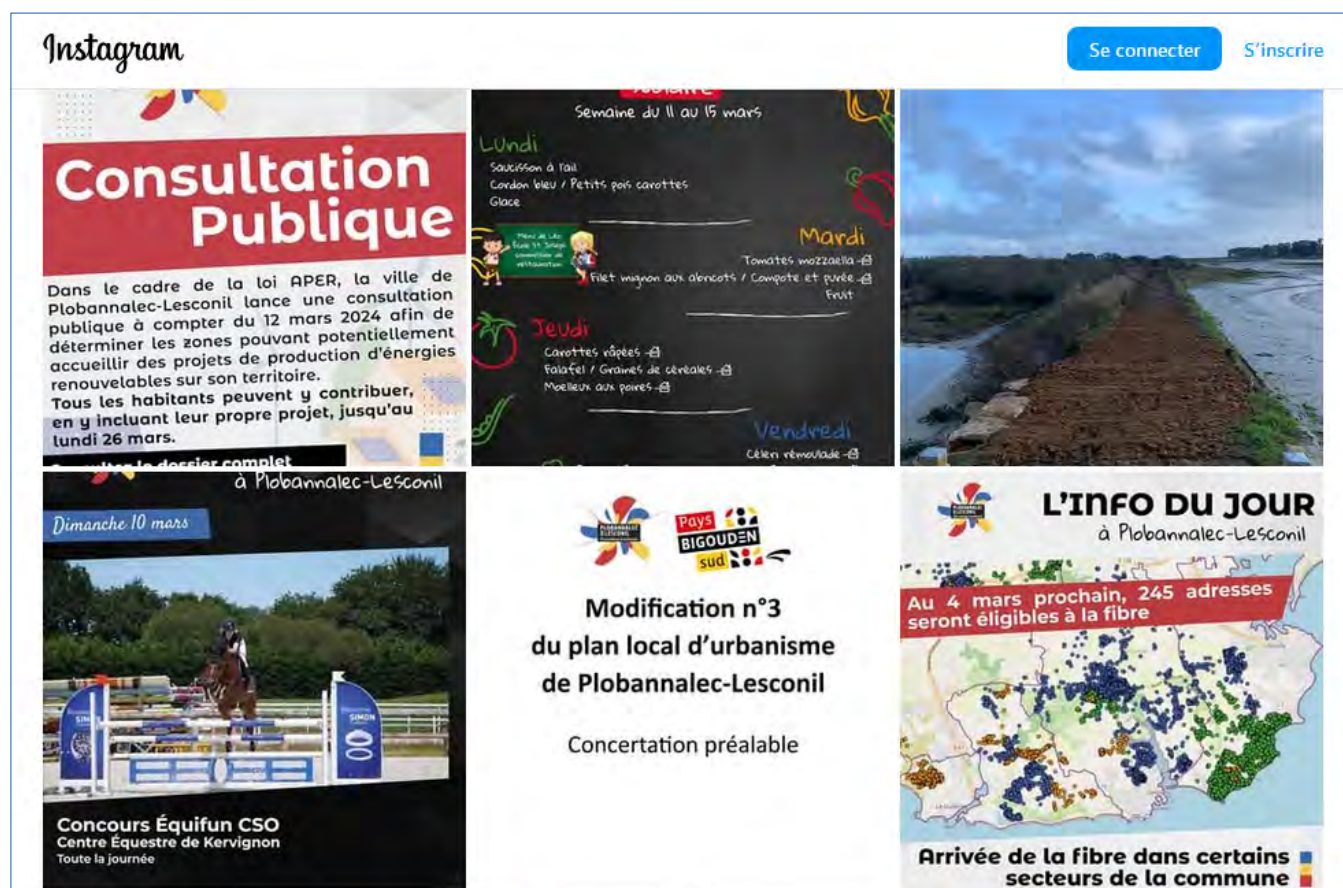
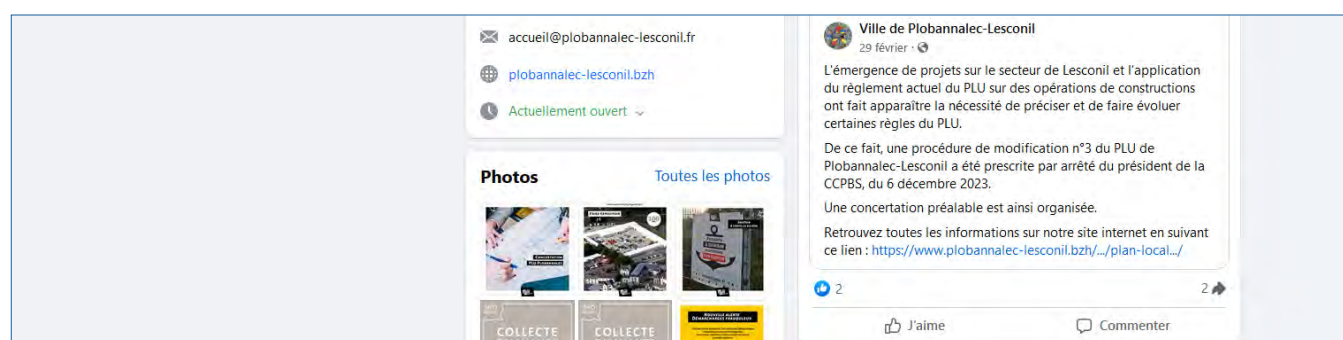
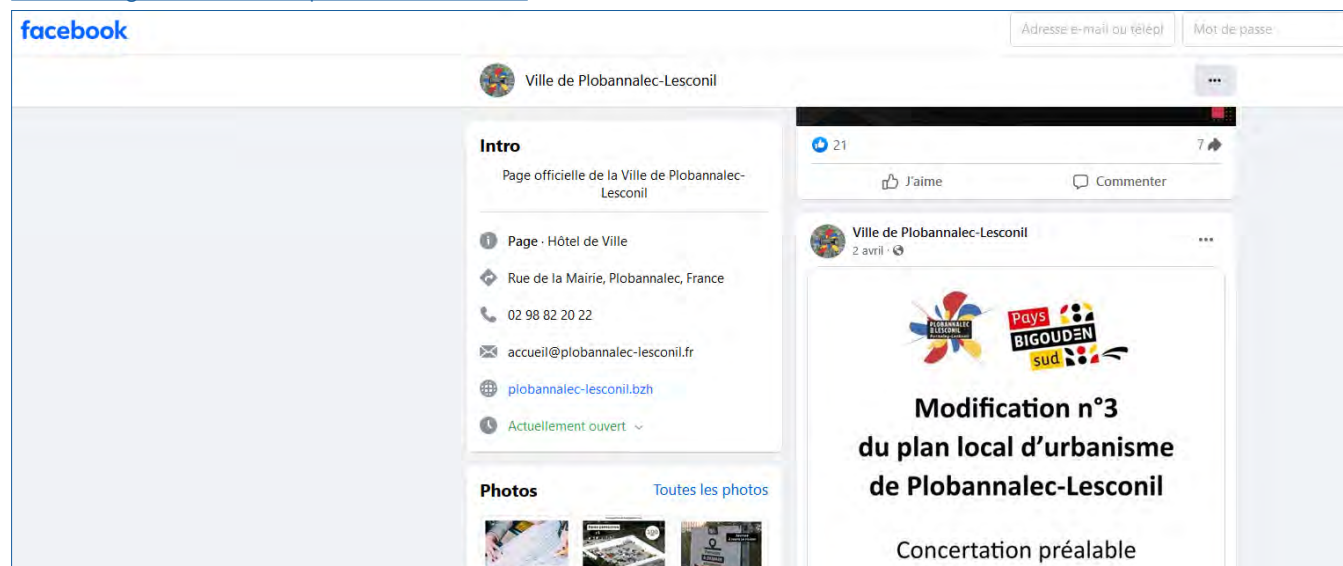
- Dans un registre papier disponible en mairie de Plobannalec-Lesconil
- Par courrier à la CCPBS, 17 rue Raymonde-Folgoas-Guillou 29120 Pont-l'Abbé
- Par courriel à l'adresse : plucommunaux@ccpbs.fr

**CONCERTATION  
PLU PLOBANNALEC**

## » Une publication sur les réseaux sociaux de la commune de Plobannalec-Lesconil

[www.facebook.com/villeplobannaleclesconil/?locale=fr\\_FR](https://www.facebook.com/villeplobannaleclesconil/?locale=fr_FR)

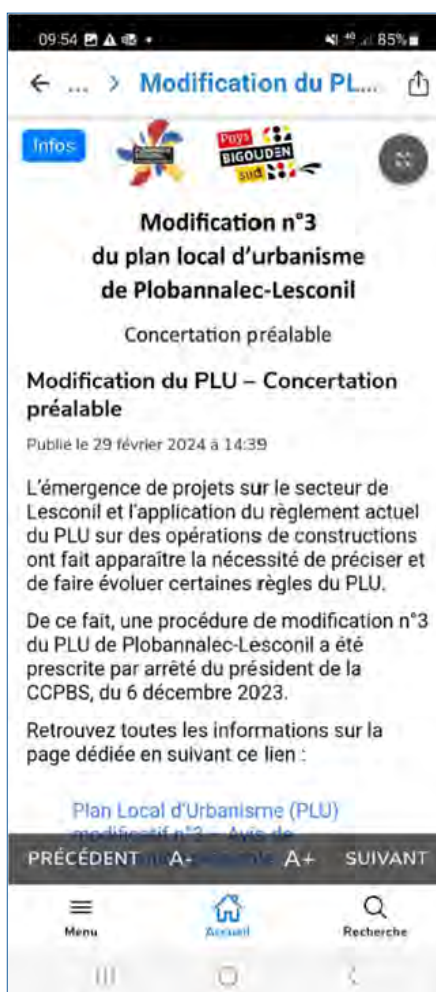
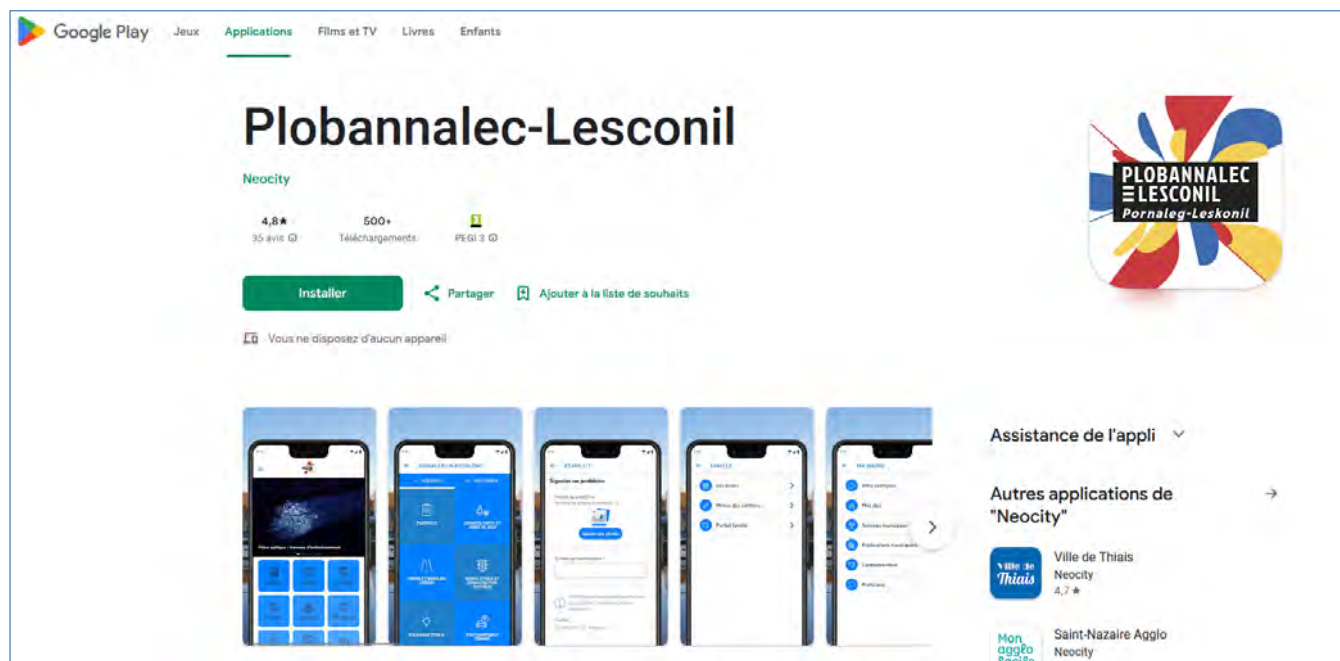
[www.instagram.com/villedeplobannaleclesconil/](https://www.instagram.com/villedeplobannaleclesconil/)



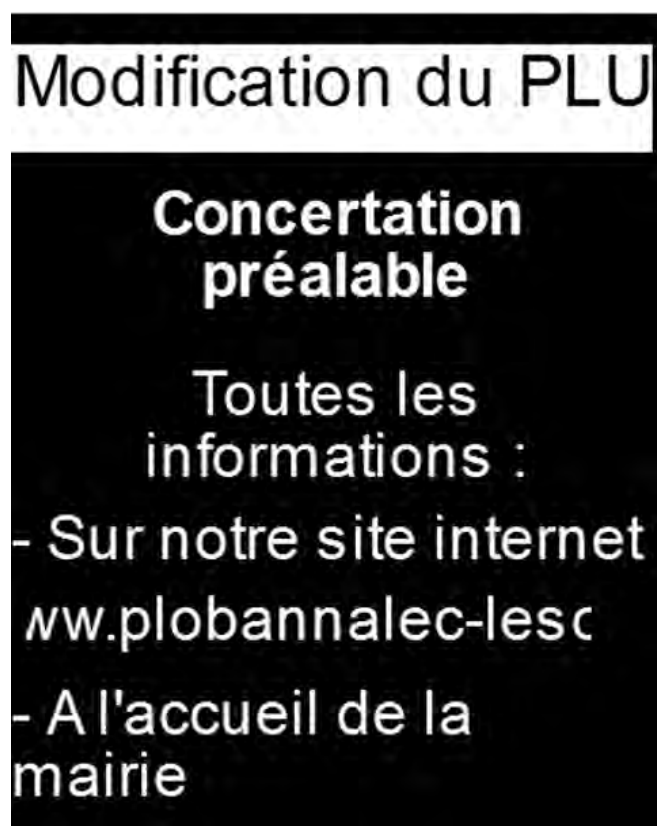


## » Une actualité sur l'application numérique de la commune de Plobannalec-Lesconil

<https://play.google.com/store/apps/details?id=fr.neocity.plobannalec>



» Un affichage sur les panneaux lumineux de la commune de Plobannalec-Lesconil



**METTRE SON AFFICHEUR EN VEILLE - ECONOMIE D'ENERGIE**

Il suffit simplement de régler le paramètre "heure de début" et "heure de fin" de diffusion à votre convenance. Ainsi en paramétrant la diffusion de votre afficheur de 6h à 22h, votre panneau sera en veille de 22h à 6h le lendemain.

Playlist - Tous les afficheurs

	Place du 19 mars (Plobannalec)	Temple-plein du Port (Lesconil)

Du 29/02/2024 au 31/03/2024  
Tous les jours  
De 06:00 à 23:59

Playlist - Tous les afficheurs

	Place du 19 mars (Plobannalec)	Temple-plein du Port (Lesconil)

Du 16/05/2024 au 23/06/2024  
Tous les jours  
De 06:00 à 23:59



L'annonce légale de la délibération associée à la concertation a été partagée par voie de presse dans Le Télégramme en date du 6 mars 2024 (Rubrique «Annonces Officielles - Finistère»).

20 | Le Télégramme

Mercredi 6 mars 2024

ANNONCES OFFICIELLES - FINISTÈRE

LEGALES ET JUDICIAIRES

Marchés publics - Procédure adaptée

COMMUNE DE PLOUËV

MARCHÉ DE TRAVAUX

**Section 1 : identification de l'acheteur.**  
Nom complet de l'acheteur : commune de Ploëv, bourg, 29600 Morlaix.  
Type et numéro national d'identification : SIRET 212 922 114 00018.  
Groupement de communes : non.  
**Section 2 : communication.**  
Moyen d'accès aux documents de la consultation :  
Lien vers le profil acheteur : <https://marches.mairie-ploeuv.fr>  
Identifiant interne de la consultation : 14p-09-2024.  
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil acheteur : oui.  
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.  
Contact : M. le Président, tel : 02 98 99 70 07.  
E-mail : [contact@mairie-ploeuv.fr](mailto:contact@mairie-ploeuv.fr).  
**Section 2 : procédures.**  
Type de procédure : procédure adaptée ouverte.  
Procédure de passation : articles R.1212-1 à R.1212-7 du Code de la commande publique.  
Conditions de participation : voir le R.C.  
Capacités économiques et financières : voir le R.C.  
Technique d'achat : R.C.  
Date et heure limite de réception des plis : 15/04/2024 à 12h.  
Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.  
Réduction du nombre de candidats : non.  
Possibilité d'attribution sans négociation (attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.  
L'acheteur se réserve la présentation de variantes : non. Possibilité de déposer une variante : non.  
**Section 4 : identification du marché.**  
Intitulé du marché : **Travaux de rénovation des bâtiments de l'école maternelle de Kermoguy à Ploëv.**  
Code : K212154-6.  
Type de marché : travaux.  
Niveau principal d'achat du marché : local.  
Durée du marché (en mois) : 3.  
La consultation comporte des franchises : non.  
La consultation prévoit une réévaluation de tout ou partie du marché : non.  
Marché allé : non.  
Matière : travaux.  
**Section 6 : informations complémentaires.**  
Autres informations complémentaires : les candidats pourront procéder à la visite des lieux au cours de la période de consultation. Visite non obligatoire mais fortement recommandée.

MARCHÉ DE TRAVAUX

**Section 1 : identification de l'acheteur.**  
Nom complet de l'acheteur : Morlaix Communauté, 29600 Morlaix.  
Type et numéro national d'identification : SIRET 210 900 820 00136.  
Groupement de communes : non.  
**Section 2 : communication.**  
Moyen d'accès aux documents de la consultation :  
Lien vers le profil acheteur : <https://marches.mairie-ploeuv.fr>  
Identifiant interne de la consultation : 14p-09-2024.  
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil acheteur : oui.  
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.  
Contact : service commande publique.  
**Section 2 : procédures.**  
Type de procédure : procédure adaptée ouverte.  
Conditions de participation :  
Appétit à exercer l'activité professionnelle : conditions de passation : cf. R.C.  
Appétit à exercer l'activité professionnelle : conditions de passation : cf. R.C.  
Capacités économiques et financières : conditions de passation : cf. R.C.  
Capacités techniques et professionnelles : conditions de passation : cf. R.C.  
Technique d'achat : voir objet.  
Date et heure limite de réception des plis : 21/03/2024 à 10h.  
Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.  
Réduction du nombre de candidats : non.  
Possibilité d'attribution sans négociation (attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.  
L'acheteur se réserve la présentation de variantes : non.  
**Section 4 : identification du marché.**  
Intitulé du marché : **Travaux de rénovation de la "Salle de la mairie" du 34, place des Glaces, à Morlaix.**  
Type de marché : travaux.  
Niveau principal d'achat du marché : Morlaix.  
La consultation comporte des franchises : non.  
La consultation prévoit une réévaluation de tout ou partie du marché : non.  
**Section 5 : lots.**  
Marché allé : oui.  
Lots et désignation :  
Lot 1 : maçonnerie.  
Lot 2 : électricité.  
Lot 3 : plomberie.  
Lot 4 : menuiserie.  
Lot 5 : couverture.  
Lot 6 : peinture.  
Lot 7 : plâtrerie.  
Lot 8 : charpente.  
Lot 9 : menuiserie.  
**Section 6 : informations complémentaires.**  
Autres informations complémentaires :  
Délai sur la visite : cf. R.C.

Publicités immobilières réglementées

VENTES JUDICIAIRES IMMOBILIÈRES

RENDEZ-VOUS en annonces classées

Avis - Attributions de marchés

BREST MÉTROPOLE

AVIS D'ATTRIBUTION

Fourniture et pose de deux toboggans tubulaires métalliques et de leurs structures métalliques de départ au bois de la Brasserie, quartier de Lambézellec à Brest

Marché à procédure adaptée en application des articles R.1212-1 à R.1212-7 du Code de la commande publique.  
Nom et adresse officielle de l'organisme acheteur : Brest Métropole.  
Correspondant : M. le Président, Division de la commande publique, 24, rue Coët-à-Guichen, CS 73206, 29228 Brest cedex 2, tel : 02 98 22 54 11, télécopieur 02 98 22 54 15.  
Courriel : [marches@brest-metropole.fr](mailto:marches@brest-metropole.fr) - Adresse Internet : <https://marches.brest-metropole.fr>  
Adresse Internet du profil acheteur : <http://marches.mairie-ploeuv.fr>  
Le pouvoir adjudicateur n'ajoute pas (ou le cas échéant, pour les pouvoirs adjudicateurs, principale activité du pouvoir adjudicateur : services généraux des administrations publiques).  
Marché de travaux, classification CVM (vocabulaire commun des marchés) : 45112220.  
Code NUTS : FR042.  
L'avis implique un marché public.  
Critères d'attribution :  
Offre économiquement la plus avantageuse applicable en fonction des critères suivants :  
- Prix des prestations (60 %).  
- Prix des prestations électroniques.  
Type de procédure : procédure adaptée.  
Date d'envoi de l'avis initial : 29/03/2024.  
Attribution du marché n° 2023-0206.  
Date de conclusion du marché : 29/03/2024.  
Titulaire du marché : 28 Plac. 6, la Havre-Rabatel, 29160 Saint-Gilles.  
Montant du marché : 149 801,80 € HT.  
Pas de sous-traitance.  
Autres informations :  
Modalités de consultation des pièces du marché : sur rendez-vous pris auprès de la Division de la commande publique (tel : 02 98 22 54 11), Brest métropole, hôtel de métropole, 24, rue Coët-à-Guichen.  
Procédure de recours :  
Instance chargée des procédures de recours et service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus sur l'introduction de recours : Tribunal administratif de Rennes et Tribunal administratif de Nantes, 2, boulevard de la Mairie, CS 44416, F-35044 Rennes cedex, tel : (+33) 2 22 21 28 28, fax : (+33) 2 99 63 56 84, Courriel : [greffe.ta-rennes@rennes.fr](mailto:greffe.ta-rennes@rennes.fr)  
Date d'envoi du présent avis : 29/03/2024.

BREST MÉTROPOLE

AVIS D'ATTRIBUTION


Fourniture et installation d'abris non publicitaires

Cet appel d'offres ouvert est soumis aux dispositions des articles L.2112-1 à L.2112-14 du Code de la commande publique.  
**Section 1 : pouvoir adjudicateur.**  
Nom et adresse officielle de l'organisme acheteur : Division de la commande publique, hôtel de métropole, 24, rue Coët-à-Guichen, CS 73206, F-29228 Brest cedex 2, tel : 02 98 22 54 11, télécopieur 02 98 22 54 15.  
Courriel : [marches@brest-metropole.fr](mailto:marches@brest-metropole.fr) - Adresse Internet : <https://marches.brest-metropole.fr>  
Adresse Internet du profil acheteur : <http://marches.mairie-ploeuv.fr>  
Adresse Internet du profil acheteur : <http://marches.mairie-ploeuv.fr>  
Type de pouvoir adjudicateur : organisme de droit public.  
Activité principale : services généraux des administrations publiques.  
**Section 2 : objet.**  
Numéro de référence : Brest-M-2023-0034.  
Code CVM principal : 4472221.  
Type de marché : fournitures.  
Description succincte : la présente consultation a pour objet de conclure un accord-cadre mono-attribution s'inscrivant au lot 3, à l'issue de l'attribution de bons de commande commandant l'acquisition, la location et l'installation d'abris non publicitaires, hôtel de métropole, 24, rue Coët-à-Guichen, CS 73206, F-29228 Brest cedex 2, tel : 02 98 22 54 11, télécopieur 02 98 22 54 15.  
Date et heure limite de réception des plis : 21/03/2024 à 10h.  
Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.  
Réduction du nombre de candidats : non.  
Possibilité d'attribution sans négociation (attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.  
Valeur totale HT du marché (non TVA) : 90 571 €. **Critères d'attribution :**  
- Valeur technique des prestations. Pondération : 60 %.  
- Prix. Pondération : 40 %.  
Information sur les options : pas d'option.  
Information sur les fonds de l'Union européenne :  
Le contrat n'est pas dans un projet/programme financé par des fonds de l'Union européenne : non.  
**Section 2 : procédures.**  
Type de procédure : ouverte.  
Information sur l'accord-cadre : un accord-cadre a été mis en place.  
Enchère électronique : non.  
Marché ouvert par l'accès sur les marchés publics (AMP) : oui.  
Publication antérieure concernant le même marché :  
Numéro de l'avis au JO n° 5 : 25/05/2023-05/07/2023.  
Date de publication : 27/07/2023.  
**Section 4 : attribution.**  
Accord-cadre n° 2023-0034.  
Informations sur les offres : nombre d'offres reçues, 4.  
Date de conclusion de l'accord-cadre : 24/03/2024.  
Le marché a été attribué à un groupement d'opérateurs économiques : oui.  
Nom et adresse des titulaires :  
S2B (seuils/baux), 21, rue Saint-Jacques, 85100 Châtelleraux, Code NUTS : FR042.  
Le titulaire est une PME : oui.  
Service Urbain, 11 bis, avenue de la République, 29240 La Trinité,

## 2.3 INFORMATION DU PUBLIC PAR AFFICHAGE

Des affiches ont été exposées à la mairie de la commune de Plobannalec-Lesconil avec les informations principales quant à la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU et ses modalités de concertation. Un dossier de présentation et d'information sur le projet de modification est également mis à disposition du public dans la mairie.


### » Des affiches exposées à l'entrée et dans la mairie de la commune



Communauté de communes du Pays bigouden sud

## Modification n°3 du plan local d'urbanisme de Plobannalec-Lesconil


### Concertation préalable




#### Qu'est-ce qu'un PLU ? Pourquoi le modifier ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols en conséquence.


**La composition d'un PLU**




**Le rapport de présentation**  
» Un diagnostic de l'ensemble des justifications du projet du PLU




**Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**  
Valeurs stratégiques et politiques du PLU, il définit les grandes orientations



**Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**  
Elles précisent les conditions d'aménagement des secteurs à enjeux.



**Le règlement**  
» Les documents graphiques  
» Le règlement écrit.



**Les annexes**  
Fichiers regroupent diverses informations comme les servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux, etc.

Il a vocation à évoluer afin de s'adapter aux évolutions réglementaires et du territoire ainsi qu'aux nouveaux projets d'aménagements.

#### Pourquoi modifier le PLU de Plobannalec-Lesconil ?

L'émergence de projets sur le secteur de Lesconil et l'application du règlement actuel du PLU sur des opérations de constructions ont fait apparaître la nécessité de préciser et de faire évoluer certaines règles du PLU.

De ce fait, une **procédure de modification n°3** du PLU de Plobannalec-Lesconil a été prescrite par arrêté du président de la CCPBS du 1<sup>er</sup> décembre 2023. Elle a pour objet 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

#### La concertation préalable

La procédure de modification du PLU, fait l'objet d'une évaluation environnementale impliquant l'organisation d'une **concertation**, avec les habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernée par ce projet, afin de leur permettre de :

- Prendre connaissance des modifications projetées du PLU
- Donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications

Elle se déroulera durant toute la phase d'élaboration du projet de modification et prendra fin au moment de la notification du projet aux personnes publiques associées. Les modalités de cette concertation sont fixées dans la délibération du conseil communautaire de la CCPBS du 15 février 2024.

#### Où consulter le dossier de modification ?

Durant toute la durée de la concertation, un dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par la modification du PLU sera mis à disposition du public :

- En version papier en mairie de Plobannalec-Lesconil, sise 1, rue de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.
- En version dématérialisée sur le site internet de la mairie de Plobannalec-Lesconil : [www.plobannalec-lesconil.bzh](http://www.plobannalec-lesconil.bzh) et de la CCPBS : [www.ccpbs.fr](http://www.ccpbs.fr)

Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

#### Comment faire part de vos observations et contributions ?

Dans un registre papier disponible en mairie de Plobannalec-Lesconil

Par courrier à la CCPBS, 17 rue Raymond-Folgoas-Guillou 29120 Pont-l'Abbé ou par courrier à l'adresse [ducommunau@ccpbs.fr](mailto:ducommunau@ccpbs.fr)

#### Le bilan de la concertation

A l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au conseil communautaire qui en délibérera. Ce bilan sera ensuite tenu à la disposition du public sur le site internet de la mairie de Plobannalec-Lesconil : [www.plobannalec-lesconil.bzh](http://www.plobannalec-lesconil.bzh) et de la CCPBS : [www.ccpbs.fr](http://www.ccpbs.fr). Il sera également consultable en version papier en mairie de Plobannalec-Lesconil et à la CCPBS.

Le bilan de la concertation préalable sera joint au dossier d'enquête publique.







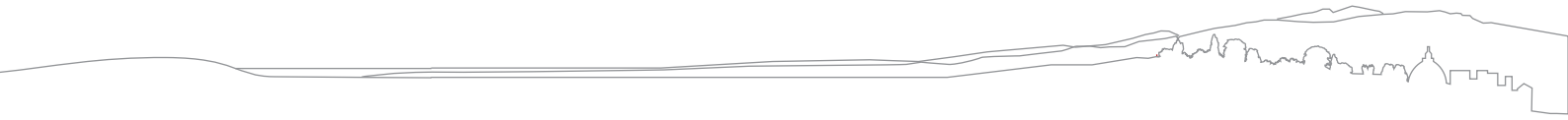
## 2.4 LES REGISTRES DE CONCERTATION

Un registre papier de concertation est mis à la disposition du public en mairie de Plobannalec-Lesconil. Toute personne intéressée a également la possibilité de communiquer ses observations et ses propositions par voie postale et par messagerie électronique.

**Aucune remarque ou proposition n'a été formulée dans le registre papier et par voie dématérialisée.**



21 mars 2024 14:49





# 4. LE BILAN DE LA CONCERTATION

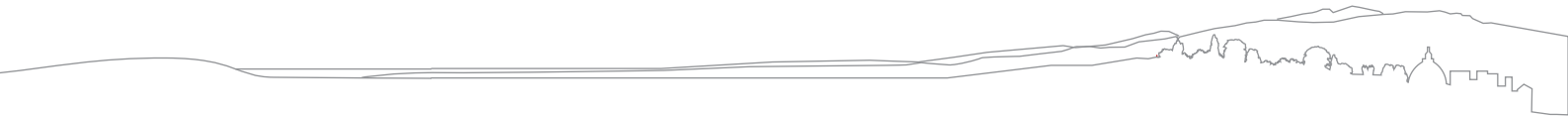
» Vue sur le Ster de Lesconil / Citanova



L'ensemble des moyens de concertation annoncés dans la délibération du 15 février 2024 ont été mis en œuvre durant la modification de droit commun n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil.

- › La tenue d'un registre dans la mairie de Plobannalec-Lesconil pour recevoir les observations de toutes personnes intéressées, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public.
- › La publication de plusieurs articles sur les sites internet de la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud et de la commune de Plobannalec-Lesconil ainsi que leurs réseaux sociaux respectifs. Une publication est également intervenue sur l'application numérique de la commune.
- › La création d'une page internet dédiée sur le site internet de la commune de Plobannalec-Lesconil.
- › Un affichage sur les panneaux lumineux de la commune de Plobannalec-Lesconil aux créneaux suivants :
  - › Du 29/02/2024 au 31/03/2024 - tous les jours de 6h à minuit.
  - › Du 16/05/2024 au 23/06/2024 - tous les jours de 6h à minuit.
- › La mise à disposition d'un dossier de présentation et d'information du projet de modification de droit commun n°3 du PLU :
  - › à la mairie de Plobannalec-Lesconil, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public.
  - › en version dématérialisée sur le site internet de la mairie de Plobannalec-Lesconil et de la CCPBS
- › La publication de l'annonce légale de la délibération de concertation dans Le Télégramme en date du 6 mars 2024
- › L'affichage à l'entrée et dans la mairie de Plobannalec-Lesconil d'affiches avec les informations principales quant à la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU et ses modalités de concertation.

La concertation a ici permis de faire connaître le projet de modification de droit commun n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil et d'appeler à participer au travers des différentes informations partagées par voie numérique ou physique. Néanmoins aucune observation et proposition n'a été formulée dans le registre papier et par voie postale et numérique. Lien direct entre les administrés et la commune, ce registre n'a pas été mobilisé ce qui aurait été l'occasion d'anticiper l'enquête publique et d'intégrer en amont les demandes acceptables.



# 4. LES ANNEXES

---





# ARRÊTÉ PORTANT PRESCRIPTION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLU



## EXTRAIT DU REGISTRE des arrêtés du président

N° Acte : A-2023-12-14	Classification : 2.1 Documents d'urbanisme
Objet : Arrêté portant prescription de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Plobannalec-Lesconil	

Le président de la communauté de communes du Pays bigouden sud ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu les dispositions du code de l'urbanisme et notamment des articles L. 153-36 et suivants et L.103-2 et suivants ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de l'Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015, dont la modification a été approuvée le 04 octobre 2021 et la révision a été prescrite le 21 mars 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Plobannalec-Lesconil approuvé le 12/07/2006, modifié les 11/03/2010 et le 29/10/2019 et révisé de manière simplifiée le 22/12/2010 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 14/12/2021 portant modification des statuts de la communauté de communes du Pays bigouden sud et opérant le transfert en lieu et place des communes membres, de la compétence « Plan Local d'Urbanisme » au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;

Considérant que la commune souhaite faire évoluer le règlement du plan local d'urbanisme afin de mettre en œuvre de nouveaux projets d'aménagement sur le territoire ;

Considérant par ailleurs que l'engagement d'une procédure de modification du document d'urbanisme est l'occasion de procéder à divers ajustements réglementaires ;

Considérant que ces évolutions relèvent du champ d'application de la procédure de modification en application des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme 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 ;

## ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ, ARRÊTE

**Article 1 :** En application des dispositions des articles L.153-37 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté engage la procédure de modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil qui a notamment pour objet 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

**Article 2 :** Conformément aux dispositions des articles L. 103-2 et R.104-33 du Code de l'urbanisme, si l'évolution de plan local d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que la communauté de communes du Pays bigouden sud décide sur cette base de réaliser une évaluation environnementale, la présente modification devra faire l'objet d'une phase de concertation permettant d'associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation seront précisés par le conseil communautaire.

**Article 3 :** Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié pour avis au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme avant le début de l'enquête publique. Le projet de modification sera également notifié au Maire de Plobannalec-Lesconil.

**Article 4 :** Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

**Article 5 :** Le présent arrêté sera publié sur les sites internet de la communauté de communes du Pays bigouden sud et de la mairie de Plobannalec-Lesconil.

**Article 6 :** Ampliation du présent arrêté sera adressé au préfet du Finistère et à la mairie de Plobannalec-Lesconil.

Et transcrite au registre des arrêtés de la communauté de communes du Pays bigouden sud

A PONT-L'ABBÉ, le 6 décembre 2023

Le président,  
Stéphane LE DOARÉ

Le président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif compétent (3, contour de la Motte - 35044 RENNES) dans les deux mois à partir de sa publication. Il peut également saisir d'un recours gracieux, l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Ce tribunal administratif peut être également saisi par l'application informatique « Télérecours » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



# DÉLIBÉRATION FIXANT LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION ET PORTANT ENGAGEMENT POUR LA RÉALISATION D'UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE MODIFICATION



17 rue Raymonde Folgoas Guillou  
CS 82035  
29122 PONT L'ABBÉ CEDEX

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Convoqué par lettre du 9 février 2024, le conseil de communauté s'est réuni dans la salle Croas Malo à TREFFIAGAT sous la présidence de Monsieur Stéphane LE DOARÉ, président.

Le jeudi 15 février 2024 à 18 h 00.

### Sont présents :

M. Stéphane LE DOARÉ, **président**,  
M. Jean-Louis BUANNIC, Mme Nathalie CARROT-TANNEAU, M. Jean-Claude DUPRÉ, M. Jean-Michel GAIGNÉ,  
M. Éric JOUSSEAUME, M. Yannick LE MOIGNE, M. Stéphane MOREL (à partir de la délibération N° C-2024-02-15-04), M. Jean-Luc TANNEAU, **vice-président(e)s**,  
Mmes Valérie DRÉAU, Gwenola LE TROADEC, **conseillères communautaires déléguées**,  
M. Olivier ANSQUER, M. Jean-Edern AUBRÉE, M. Matthieu BÉRÉHOUC (à partir de la délibération N° C-2024-02-15-04), Mme Gaëlle BERROU (à partir de la délibération N° C-2024-02-15-04), M. Christian BODÉRÉ, Mme Sonia BORDET, Mme Danielle BOURHIS, M. Jean-Marc BREN, Mme Janick BRETON, M. Yves CANÉVET, Mme Lauriane CARROT (à partir de la délibération N° C-2024-02-15-04), Mme Marie-Pierre LAGADIC, M. Cyrille LE CLÉAC'H, Mme Brigitte LE GALL-LE BERRE, Mme Fabienne LE GARS, M. Éric LE GUEN, M. Daniel LE PRAT, Mme Jocelyne LE RHUN, M. Jean L'HELGOUARC'H, Mme Lénaïg LOPÉRE, M. Christian LOUSSOUARN, Mme Maryannick PICARD, Mme Anne PRONOST, M. Denis STÉPHAN, Mme Nelly STÉPHAN, M. Jacques TANGUY, Mme Patricia WILLIÈME (à partir de la délibération N° C-2024-02-15-04), **conseiller(e)s communautaires**.

### Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mme Christine BARBA à Mme Marie-Pierre LAGADIC  
M. Jean-Yves LE FLOC'H à Mme Nelly STÉPHAN  
Mme Catherine MONTREUIL à M. Christian LOUSSOUARN  
Mme Lauriane CARROT à M. Yannick LE MOIGNE (jusqu'à la délibération N° C2024-02-15-03)  
Mme Patricia WILLIÈME à M. Stéphane LE DOARÉ (jusqu'à la délibération N° C2024-02-15-03)  
M. Ronan CRÉDOU à M. Éric JOUSSEAUME  
M. Bruno JULLIEN à Mme Danielle BOURHIS

### Absents excusés :

M. Laurent CAVALOC  
Mme Michelle DIONISI

### Assistent également à la réunion :

Mmes BÉDART, LOC'H, MM. DUBOURG, GAUTHIER, PIMENTEL, LE BERRE, agents de la collectivité

Secrétaire de séance : Daniel LE PRAT

Nombre de conseillers :

En exercice	45
Présents	33, 38 à l'arrivée de M. BÉRÉHOUC, Mme BERROU, Mme CARROT, M. MOREL et Mme WILLIÈME
Votants	40, puis 43

Date de la convocation : 9 février 2024  
Date d'affichage : 9 février 2024  
Date d'expédition du rapport : 9 février 2024



COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
CONSEIL communautaire du 15 février 2024	N° Acte : C-2024-02-15-07
Objet : Commune de Plobannalec-Lesconil – modification de droit commun n°3 du plan local d’urbanisme – Évaluation environnementale et modalités de concertation	Classification : 2.1 – Documents d’urbanisme

1. Contexte

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Plobannalec-Lesconil a été approuvé le 12 juillet 2006 et a fait l'objet de modifications approuvées les 11 mars 2010 et 29 octobre 2019 et d'une révision simplifiée approuvée le 22 décembre 2020.

Dans le cadre de la mise en œuvre de projets d'aménagement sur le secteur de Lesconil, il s'avère nécessaire de procéder à quelques ajustements des dispositions du PLU actuel. Une procédure de modification de droit commun n°3 du PLU a donc été prescrite par arrêté du président de la communauté de commune du Pays bigouden sud n°A-2023-12-14 en date du 6 décembre 2023.

2. Evaluation environnementale

Conformément à l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, lorsque la personne publique responsable de la procédure d'évolution du PLU estime que cette dernière est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, elle peut décider de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R104-19 à R104-27 du Code de l'urbanisme.

Au regard des modifications envisagées et des sites concernés, 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.

En effet, l'une des modifications concerne l'adaptation du règlement écrit du PLU sur le site de l'ancien hôtel des dunes situé en espace proche du rivage, en limite d'un espace remarquable à préserver et en partie 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).

3. Objectifs poursuivis par la concertation préalable

La 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.

4. Modalités de la concertation

Conformément à l'article L.103-4 du Code de l'urbanisme, les modalités de concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Conformément aux dispositions des articles L.103-2 et L.103-4 du Code de l'urbanisme, la concertation avec le public se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet de modification du PLU de Plobannalec-Lesconil et prendra fin au moment de la phase d'arrêt du projet de modification du PLU.







COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
CONSEIL communautaire du 15 février 2024	N° Acte : C-2024-02-15-07
Objet: Commune de Plobannalec-Lesconil – modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme – Évaluation environnementale et modalités de concertation	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

Il est proposé que les modalités de concertation définies par la CCPBS en lien avec la commune de Plobannalec-Lesconil soient les suivantes :

#### **Information du public**

Informations relatives à l'avancement du projet sur les supports et relais de communication communautaires et communaux, dont notamment les sites internet de la CCPBS ([www.ccpbs.fr](http://www.ccpbs.fr)) et de la mairie de Plobannalec-Lesconil ([www.plobannalec-lesconil.bzh](http://www.plobannalec-lesconil.bzh)) et sur les réseaux sociaux (Facebook de la CCPBS et de Plobannalec-Lesconil, application de Plobannalec-Lesconil).

#### **Consultation du dossier de concertation**

Durant toute la durée de la concertation, sera mis à disposition du public un dossier de présentation et d'information concernant le dossier de modification du PLU :

- en version papier en mairie de Plobannalec-Lesconil, sise 1, rue de la Mairie 29740 Plobannalec-Lesconil, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00 ;
- en version dématérialisée sur le site internet de la mairie de Plobannalec-Lesconil – [www.plobannalec-lesconil.bzh](http://www.plobannalec-lesconil.bzh) et de la CCPBS – [www.ccpbs.fr](http://www.ccpbs.fr)

Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

#### **Recueil des observations du public**

Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations et propositions sur le projet de modification, tout au long de la procédure d'élaboration du dossier de modification du PLU :

- sur le registre de concertation papier tenu à la disposition du public en mairie de Plobannalec-Lesconil à l'adresse susmentionnée,
- par voie postale à l'adresse suivante : CCPBS – pôle aménagement-planification, 17 rue Raymonde Folgoas-Guillou 29120 Pont-l'Abbé,
- par messagerie électronique à l'adresse suivante : [plucommunaux@ccpbs.fr](mailto:plucommunaux@ccpbs.fr)

#### **5. Bilan de la concertation**

À 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 sur le site internet de la mairie de Plobannalec-Lesconil – [www.plobannalec-lesconil.bzh](http://www.plobannalec-lesconil.bzh) et de la CCPBS – [www.ccpbs.fr](http://www.ccpbs.fr). Il sera également consultable en version papier en mairie de Plobannalec-Lesconil et à la CCPBS.

Le bilan de la concertation préalable sera joint au dossier d'enquête publique.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.5211-57,

Vu la directive européenne n°2001/42/CE du Parlement européen et du conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,



COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
CONSEIL communautaire du 15 février 2024	N° Acte : C-2024-02-15-07
Objet : Commune de Plobannalec-Lesconil – modification de droit commun n°3 du plan local d’urbanisme – Évaluation environnementale et modalités de concertation	Classification 2.1 - Documents d’urbanisme

Vu le Code de l’urbanisme et notamment les articles L.101-2, L.103-2, L.104-1 à L.104-3, L.153-36 à L.153-48, R.104-33, R.151-1 à R.151-53,

Vu le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l’évaluation environnementale des documents d’urbanisme et des unités touristiques nouvelles, réformant l’évaluation environnementale des documents d’urbanisme,

Vu le schéma de cohérence territoriale de l’ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015, dont la modification a été approuvée le 04 octobre 2021 et la révision a été prescrite le 21 mars 2023,

Vu le plan local d’urbanisme (PLU) de Plobannalec-Lesconil approuvé le 12/07/2006, modifié le 11/03/2010 et le 29/10/2019 et révisé de manière simplifiée le 22/12/2010,

Vu l’arrêté préfectoral en date du 14/12/2021 portant modification des statuts de la communauté de communes du Pays bigouden sud (CCPBS) et opérant le transfert en lieu et place des communes membres, de la compétence « plan local d’urbanisme » au 1<sup>er</sup> janvier 2022,

Vu l’arrêté n°A-2023-12-14 en date du 6 décembre 2023 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Plobannalec-Lesconil, en date du 25 janvier 2024, émettant un avis favorable sur les objectifs poursuivis par la procédure de modification de PLU susvisée et la définition des modalités de concertation y afférentes,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l’unanimité,

- Décide de réaliser une évaluation environnementale concernant le projet de modification de droit commun n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil,
- Précise que conformément à l’article L.103-2 du Code de l’urbanisme, une concertation associant, pendant toute la durée de l’élaboration du dossier de modification du PLU, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées, sera organisée selon les modalités de concertation exposées ci-dessus au sein de la présente délibération.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l’urbanisme, la délibération fera l’objet d’un affichage au siège de la CCPBS et en mairie de Plobannalec-Lesconil durant un mois. En outre, la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée sur le site internet de la CCPBS.

Pour extrait conforme,

Le président,  
**Stéphane LE DOARÉ**









1, rue de la Mairie  
29740 PLOBANNALEC-LESCONIL

02 98 82 20 22  
[www.plobannalec-lesconil.bzh](http://www.plobannalec-lesconil.bzh)



17, rue Raymonde Folgoas Guillou  
29120 PONT-L'ABBÉ

02 98 87 14 42  
[www.ccpbs.fr](http://www.ccpbs.fr)





## EXTRAIT DU REGISTRE des arrêtés du président

N° Acte : A-2024-12-16	Classification : 2.1 Documents d'urbanisme
Objet : Arrêté portant ouverture d'une enquête publique relative à la procédure de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Plobannalec-Lesconil	

Le président de la communauté de communes du Pays bigouden sud ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu les dispositions du Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à 19 et R.123-1 à 27 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 12 juillet 2006, modifié les 11 mars 2010 et 29 octobre 2019 et révisé de manière simplifiée le 22 décembre 2010 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2021 portant modification des statuts de la communauté de communes du Pays bigouden sud et opérant le transfert en lieu et place des communes membres, de la compétence plan local d'urbanisme au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;

Vu l'arrêté du président de la communauté de communes du Pays bigouden sud n° A-2023-12-14 du 6 décembre 2023 prescrivant la procédure de modification n°3 du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays bigouden sud n°C-2024-02-15-07 du 15 février 2024 prescrivant la réalisation d'une évaluation environnementale et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°C-2024-06-27-01 du 27 juin 2024 tirant le bilan de la concertation préalable ;

Vu les avis des personnes publiques associées consultées ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision n° E24000208/35 du 4 décembre 2024 de monsieur le président du tribunal administratif de Rennes désignant comme commissaire enquêteur monsieur LE GOFF Jean Jacques ;

Considérant que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne a accusé réception du dossier de modification n° 3 du plan local d'urbanisme de Plobannalec-Lesconil le 23 septembre 2024 ;

Considérant que l'article R.104-25 du Code de l'urbanisme dispose que « L'autorité environnementale formule un avis sur le rapport de présentation ou, à défaut, le rapport environnemental [...], et sur le projet de document dans les trois mois suivant la date de réception du dossier » ;

Considérant dès lors que l'autorité environnementale dispose d'un délai de 3 mois pour formuler son avis, soit d'ici au 23 décembre 2024 ;

Considérant que la communauté de communes du Pays bigouden sud est compétente en matière de plan local d'urbanisme ;

**ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,  
ARRÊTE**



## **Article 1 : Objet de l'enquête publique, caractéristiques principales du projet**

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune de Plobannalec-Lesconil, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il comporte :

- Un rapport de présentation
- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Un règlement (écrit et graphique)
- Des annexes

La modification n°3 du PLU a pour objet les points suivants :

- Modification des règlements écrit et graphique, et création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour d'une part créer un sous-secteur UHb1 pour permettre la rénovation et l'extension de l'ancien grand hôtel des dunes, et d'autres part pour créer un sous-zonage 1AUhc1 sur le secteur de Prat Ar Reun afin de prévoir des règles spécifiques pour un projet de lotissement communal ;
- Modification du règlement écrit applicable à la zone Ui (urbanisé à vocation d'activité) ;
- Mise à jour de l'annexe «servitudes d'utilité publique» concernant l'abrogation des servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les obstacles (PT2) au profit d'Orange ;
- Création d'une annexe répertoriant les zones de présomption de prescription archéologique.

## **Article 2 : Composition du dossier d'enquête publique**

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

- La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à la procédure de modification n°3 du PLU ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
- L'évaluation environnementale et son résumé non technique ;
- Les pièces administratives afférentes à la procédure ;
- L'avis de l'autorité environnementale ;
- Les avis émis par l'État et les Personnes Publiques Associées et consultées ;
- Le bilan de la concertation ainsi que les éléments de publicité de l'enquête publique ;
- L'entier dossier du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Plobannalec-Lesconil.



### **Article 3 : Dates et durée de l'enquête publique**

L'enquête publique dans le cadre de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de PLOBANNALEC-LESCONIL se déroulera **du mercredi 22 janvier 2025 à 9 heures au lundi 24 février 2025 à 16 heures 30**, soit pendant une durée **de 34 jours**.

### **Article 4 : Désignation du commissaire enquêteur et siège de l'enquête publique**

Monsieur LE GOFF Jean-Jacques, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de Rennes (décision n°E24000208/35 en date du 4 décembre 2024).

Le siège de l'enquête publique est localisé en mairie de Plobannalec-Lesconil, sise 1 rue de la mairie 29740 Plobannalec-Lesconil.

### **Article 5 : Modalités de mise à disposition du dossier au public**

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, seront tenus à disposition du public sur support papier :

- À la mairie de Plobannalec-Lesconil, sise 1 rue de la mairie 29740 Plobannalec-Lesconil, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Le dossier d'enquête publique est communicable par courrier à toute personne, sur sa demande et à ses frais, dès publication du présent arrêté et pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique est également consultable pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur un poste informatique dédié et libre d'accès en mairie de Plobannalec-Lesconil, aux heures habituelles d'ouverture ;
- Sur le site internet de la CCPBS : <https://www.ccpbs.fr/>, à toute heure ;
- Sur le site internet de la commune de Plobannalec-Lesconil : <https://www.plobannalec-lesconil.bzh/>, à toute heure ;
- Sur le registre dématérialisé accessible à partir de l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5908>.

### **Article 6 : Observations et propositions du public**

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, prévu à cet effet en mairie de Plobannalec-Lesconil (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00).
- Par courrier postal adressé au commissaire enquêteur domicilié pour la circonstance à la mairie de Plobannalec-Lesconil (1 rue de la mairie 29740 Plobannalec-Lesconil).

Les observations et propositions pourront également être adressées au commissaire enquêteur en précisant la mention « Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil » et en spécifiant « A l'attention du commissaire enquêteur » :

- Par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5908>.
- Par courriel, à l'adresse suivante : [enquete-publique-5908@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5908@registre-dematerialise.fr)

Il est précisé que les observations reçues par courrier seront annexées au registre papier au siège de l'enquête et que l'ensemble des observations et propositions reçues par voie dématérialisée seront mises en ligne dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et donc visibles de tous à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5908>.

Ces observations et propositions doivent parvenir au plus tard au commissaire enquêteur le lundi 24 février 2025 à 16h30.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

### **Article 7 : Dates des permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public à la mairie de Plobannalec-Lesconil aux dates suivantes :

- Le mercredi 22 janvier 2025 de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 31 janvier 2025 de 14h00 à 17h00
- Le mardi 11 février 2025 de 09h00 à 12h00
- Le lundi 24 février 2025 de 13h30 à 16h30

Chacun pourra venir présenter ses observations et propositions écrites et orales au commissaire enquêteur au cours de ces permanences.

### **Article 8 : Autorité environnementale**

Le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Plobannalec-Lesconil a fait l'objet d'une consultation de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne.

Les pièces du dossier d'enquête publique comprennent l'évaluation environnementale se rapportant à l'objet de l'enquête publique ainsi que l'avis de l'autorité environnementale. Ces documents peuvent être consultés en mairie de Plobannalec-Lesconil.

### **Article 9 : Responsables du projet soumis à enquête publique**

Monsieur le président de la communauté de communes du Pays bigouden sud est responsable du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plobannalec-Lesconil.

Des informations relatives au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme peuvent être demandées auprès des services concernés au siège de la communauté de communes du Pays bigouden sud sis 17 rue Raymonde Folgoas Guillou 29120 Pont-l'Abbé ou par téléphone au 02.98.98.06.04 (du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00).

### **Article 10 : Clôture et suite de l'enquête publique**

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête est clos par le commissaire enquêteur conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement. Il dispose d'un délai de 8 jours pour transmettre un procès-verbal de synthèse des observations et propositions écrites et orales au responsable du projet, qui disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.



Le commissaire enquêteur établira ensuite un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou défavorables.

Conformément à l'article L.123-15 du Code de l'environnement, dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera à la communauté de communes du Pays bigouden sud, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public à la mairie de Plobannalec-Lesconil et au siège de la communauté de communes du Pays bigouden sud, aux jours et heures habituels d'ouverture de ces bâtiments au public.

Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet : <https://www.ccpbs.fr/>

L'ensemble de ces documents sera consultable pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront adressées au président du Tribunal Administratif de Rennes par le commissaire enquêteur et au préfet du Finistère par le président de la communauté de communes du Pays bigouden sud.

### **Article 11 : Approbation des projets soumis à enquête publique**

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°3 du PLU de la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et propositions du public, des avis qui ont été joints au dossier d'enquête et du rapport du commissaire enquêteur sera soumis au conseil communautaire de la communauté de communes du Pays bigouden sud pour approbation.

Le document approuvé sera tenu à la disposition du public.

### **Article 12 : Exécution du présent arrêté**

Monsieur le président de la communauté de communes du Pays bigouden sud est chargé de l'exécution du présent arrêté.

### **Article 13 : Ampliation du présent arrêté**

Ampliation du présent arrêté sera adressée à monsieur le préfet du Finistère, monsieur le maire de Plobannalec-Lesconil, monsieur le commissaire enquêteur susvisé, monsieur le président du tribunal administratif de Rennes.

Et transcrite au registre des arrêtés de la communauté de communes du Pays bigouden sud.

À PONT-L'ABBÉ, le 19 DEC. 2024

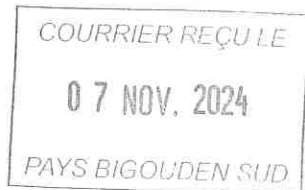
Le président,  
Stéphane LE DOARÉ



Le président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif compétent (3, contour de la Motte - 35044 RENNES) dans les deux mois à partir de sa publication. Il peut également saisir d'un recours gracieux, l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Ce tribunal administratif peut être également saisi par l'application informatique « Télérécoeurs » accessible par le site internet [www.telerecoeurs.fr](http://www.telerecoeurs.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



**Le Président**

**M. Stéphane LE DOARÉ**  
**Communauté de communes du Pays**  
**bigouden Sud**  
17 rue Raymonde Folgoas-Guillou  
29120 PONT-L'ABBE

Département Entreprises et Territoire

JFG-PLC-LL-CS-2024-013  
Tél. 02 98 98 29 29 - Fax 02 98 98 29 46

**Objet : Modification de droit commun  
n°3 du PLU de la commune de  
Plobannalec-Lesconil**

Quimper, le 28 octobre 2024

Monsieur le Président, *Cher Stéphane,*

Par le courrier du 23 septembre 2024, vous sollicitez l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie Finistère concernant la modification de droit commun n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Plobannalec-Lesconil.

Cette modification a notamment pour objet la création de deux OAP, pour le projet « Hôtel des Dunes » et pour la création d'une zone d'habitation dans le secteur Prat Ar Reun.

Concernant le projet « Hôtel des Dunes », nous approuvons le maintien de la vocation économique et touristique du lieu. En effet, l'implantation d'un établissement hôtelier, fonctionnant à l'année, permettra de pallier le déficit d'établissements hôteliers de l'Ouest Cornouaille.

Ainsi, après une étude attentive du dossier présenté, la Chambre de commerce et d'industrie Finistère émet un avis favorable.

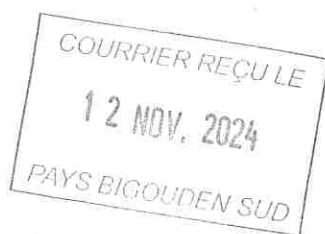
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les meilleures.

**Jean-François GARREC**





Chambre  
de **Métiers**  
et de l'**Artisanat**  
**BRETAGNE**



Monsieur Le Président  
CC du Pays Bigouden Sud  
17 rue Raymonde Folgoas Guillou  
29120 PONT L'ABBE

Objet : Notification PLU  
Ref : SG/OP/

A Quimper, le 9 octobre 2024

Monsieur le Président,

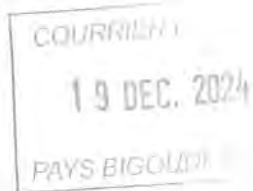
Nous avons bien reçu le dossier de notification du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plobannalec-Lesconil.

Après consultation, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne, Direction Territoriale du Finistère, émet un avis favorable à ce projet.

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



Fabienne LEPOITTEVIN  
Présidente de la CMA Finistère



Monsieur Stéphane LE DOARE  
Président  
Communauté de communes du Pays Bigouden  
Sud  
17 rue Raymonde Folgoas-Guillou  
29120 PONT L'ABBE

Plobannalec-Lesconil,  
Le

Affaire suivie par :  
Patrick SOLLIEC  
Patrick.solliec@plobann  
alec-lesconil.fr

**Objet :** Modification de droit commun n°3  
PLU de La commune de Plobannalec-Lesconil  
Avis de la commune

Monsieur le Président,

N/Réf : 2024-CLC-PS-47

La modification n°3 du PLU de la commune de Plobannalec- Lesconil a pour  
objectifs :

- Site de l'ancien hôtel des dunes : modification du règlement graphique, du  
règlement écrit et création d'une OAP ;
- Secteur de Prat Ar Reun : modification du règlement graphique, du  
règlement écrit et création d'une OAP ;
- Zones UI : adaptation du règlement écrit ;
- OAP : création d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation ;
- Mise à jour des annexes.

1- Site de l'ancien hôtel des dunes

Bâtiment emblématique de la commune, l'hôtel est fermé depuis 2018. La  
commune souhaite qu'un nouvel investisseur puisse lui redonner vie et  
permettre à la population locale de se le réapproprier. En effet, cet  
établissement qui était un hôtel restaurant, recevait régulièrement des  
célébrations (batême, mariage...). Le restaurant, réputé, était bien connu en  
Cornouaille. Son emplacement en a fait aussi sa réputation.

Les difficultés que rencontre le secteur de la pêche va avoir un impact  
économique très important sur tout le bassin bigouden avec une perte  
d'emplois très importante pour le secteur. Le préfet reconnaissant les difficultés  
engendrées par la casse d'une vingtaine de bateaux de pêche a déclaré les 5  
ports du pays bigouden, petites villes de demain afin d'apporter de l'aide pour  
développement de l'économie local.

C'est dans ce contexte que la commune veut redonner vie à cet établissement  
structurant en maintenant la vocation touristique d'offre d'hébergement du  
lieu et l'émergence d'une offre d'hôtellerie viable ouvert à l'année avec la



**MAIRIE DE PLOBANNALEC-LESCONIL**  
**TI-KER PORNALEG-LESCONIL**

1, rue de la Mairie  
29740 PLOBANNALEC-LESCONIL  
02 98 82 20 22  
www.plobannalec-lesconil.com





création d'emplois permanents.

Un sous zonage UHb1 a été réalisé dans la modification du PLU afin de limiter ce secteur à de l'hôtellerie et d'éviter, ainsi, la transformation du lieu en de simples logements de tourisme type « airbnb ».

L'hôtel, délabré doit être entièrement réhabilité en se conformant aux règles de sécurité et d'accessibilité actuelles. Dans ce cadre une extension du bâti semble nécessaire pour la viabilité d'un nouvel établissement.

La modification de règlement écrit doit permettre la réalisation d'une extension tout en préservant la qualité patrimonial et historique du bâti existant.

L'OAP, accentue la vision de la commune sur ce secteur. 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

Avis favorable de la commune.

## 2 - Secteur de Prat Ar Reun

Plobannalec-lesconil est une commune littorale de 3 697 habitants avec 33 % de maisons secondaires (source INSEE). En 2023, elle est devenue la 10<sup>ème</sup> commune la plus chère du département.

Dans ce contexte, la commune a acheté du terrain à l'entrée de l'agglomération de Lesconil d'une surface d'1,8 ha pour y réaliser un lotissement communal permettant de proposer une offre de logements accessibles et abordables pour l'installation d'une population locale et active. La commune souhaite aussi conserver la maîtrise durable du terrain.

L'OAP a été élaboré pour permettre une forte intégration du projet dans son environnement. Un travail réalisé avec le CAUE a permis d'élaborer un cadre prenant en compte l'historique du lieu (anciennes voie charretières, bâtiments historiques situés aux alentours du site), mais aussi les vents dominants permettant d'intégrer le bon positionnement des logements sur le terrain. L'objectif est d'y réaliser un projet emblématique avec un esprit de village permettant aux habitants de se côtoyer.

La modification du PLU crée un zonage spécifique (1AUhc1) afin de permettre davantage de densité (60 % d'emprise au sol maximum au lieu de 30 %), de pouvoir réaliser du logement collectif et d'avoir davantage de souplesse pour l'implantation du bâti plus près de la route de Penareun.

Avis favorable de la commune

## 3 - Zones UI : Adaptation du règlement écrit

L'extension du centre technique de la commune est le point de départ de la modification de la zone UI afin de permettre davantage de densité.

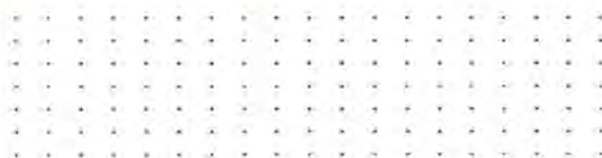
Effectivement, les règles actuelles limites l'implantation des bâtiments à 5 m de la voirie et des limites séparatives.

Quand on constate l'implantation des bâtiments artisanaux sur la ZA de Penareun, ils sont tous implantés au milieu de leur parcelle respective.



**MAIRIE DE PLOBANNALEC-LESCONIL**  
**TI-KER PORNALLEG-LESKONIL**

1, rue de la Mairie  
29740 PLOBANNALEC-LESCONIL  
02 98 82 20 22  
[www.plobannalec-lesconil.com](http://www.plobannalec-lesconil.com)



En raison des règles actuelles les extensions potentielles des bâtiments sont limitées. La modification des règles du PLU permettant de construire jusqu'en limite séparative permettra aux artisans de disposer de d'avantage de souplesse dans leur projet d'extension et de se développer.

Avis favorable de la commune

#### 4 - Création d'un échéancier à l'ouverture à l'urbanisation

Conformément à l'article L151-6- 1 du code de l'urbanisme la création d'un échéancier est obligatoire concernant l'urbanisation des OAP.

Avis favorable de la commune

#### 5 - Mise à jour des annexes

La modification du PLU est l'opportunité pour mettre à jour les annexes :

- Suppression des services de protection des centres de réception radioélectrique contre les obstacles par arrêté du 01/03/2021.
- Création d'une annexe sur les zones de présomption de prescriptions archéologiques conformément à l'arrêté préfectoral du 10/11/2023

Avis favorable de la commune

Veuillez agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Maire,

Cyrille LE CLEACH



**MAIRIE DE PLOBANNALEC-LESCONIL**  
**TI-KER PORNALEG-LESKONIL**

1, rue de la Mairie  
29740 PLOBANNALEC-LESCONIL  
02 98 82 20 22  
[www.plobannalec-lesconil.com](http://www.plobannalec-lesconil.com)





Direction de l'aménagement  
Service aménagement, foncier et habitat  
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS  
Chargé de la planification régionale et du SRADDET  
Tél. : 02 90 09 17 37  
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Stéphane LE DOARE  
Président de la Communauté de communes du  
Pays Bigouden Sud  
14 rue Charles Le Bastard  
29120 PONT-L'ABBE

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances :

N° 404242 / DIRAM / SAFH / AD

À Rennes, le 20 NOV. 2024

Objet : Modification de droit commun n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil

Monsieur le Président,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Modification de droit commun n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil le 15-11-2024 et je vous en remercie.

Le 14 février 2024, à l'issue de plusieurs mois de concertation, le Conseil Régional a adopté la première modification du SRADDET Bretagne, en intégrant les évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette, prévue par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le SRADDET modifié, en application de la loi et en concertation, différencie les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires, et identifie en hectares les seuils de consommation maximum, à l'échelle des SCOT bretons, pour la tranche 2021-2031. Il revient désormais aux SCOT, en tant que documents intégrateurs et projets de territoire, de différencier à leur tour les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et documents en tenant lieu. Les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027. et les PLU-I le 22 février 2028.

Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCOT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031 : en effet, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021. Ainsi, toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales.

L'engagement des collectivités et établissements publics de Bretagne sera central pour atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET, en garantissant l'accueil des populations et des activités, l'accessibilité au logement et aux ressources pour toutes et tous, dans une plus grande solidarité et une plus grande sobriété en matière d'artificialisation des sols. Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le schéma régional est consultable sur [www.bretagne.bzh/sraddet](http://www.bretagne.bzh/sraddet).

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,  
La Cheffe du service aménagement, foncier et habitat,

Emmanuelle QUINIOU



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Envoyé en préfecture le 19/12/2024  
Reçu en préfecture le 19/12/2024  
Publié le  
ID : 029-252902655-20241210-2024\_025-DE

## Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement

### Comité syndical du 10 décembre 2024

Délibération
2024-025
Date de la convocation
04/12/2024
Date d'affichage
Nombre de délégués
En exercice (titulaires) : 20 Présents (titulaires et suppléants) : 14 Pouvoirs : 0 Votants : 14

L'an 2024 et le 10 décembre à 18h00, le comité syndical du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de communes du Haut Pays Bigouden, à Pouldreuzic, en séance publique. La séance a été ouverte sous la présidence de M. Yannick LE MOIGNE, Président.

Etaient présents parmi les titulaires :

**Communauté de communes Cap Sizun-Pointe du Raz :** Bruno BUREL

**Communauté de communes du Haut Pays Bigouden :** Josiane KERLOC'H, Jacques CARIOU, Philippe RONARC 'H

**Communauté de communes du Pays Bigouden Sud :** Danielle BOURHIS, Jean-Claude DUPRE, Yannick LE MOIGNE, Daniel LE PRAT, Jocelyne LE RHUN, Christian LOUSSOUARN

**Douarnenez Communauté :** Marie-Pierre BARIOU

Etaient présents parmi les suppléants :

**Communauté de communes Cap Sizun-Pointe du Raz :** /

**Communauté de communes du Haut Pays Bigouden :** /

**Communauté de communes du Pays Bigouden Sud :** Cyrille LE CLEAC'H, Denis STEPHAN

**Douarnenez Communauté :** Gildas HEMERY

Absents excusés : Solène JULIEN-LE MAO, Gilles SERGENT, Georges CASTEL (suppléant), Nadine KERSAUDY (suppléante), Yves LE GUELLEC, Jean-Louis CARADEC, Jean-Edern AUBREE, Bruno JULLIEN, Stéphane LE DOARE, Christian BODERE (suppléant), Yves CANEVET (suppléant), Stéphane MOREL (suppléant), Jocelyne POITEVIN, Marc RAHER, Marie-Thérèse HERNANDEZ, François GUET (suppléant)

Absents excusés ayant donné pouvoir : /

Assistaient également à la réunion : Alice GOUT-ROUE, Hélène LE MARTRET (SIOCA)

Le quorum étant atteint, le comité syndical peut délibérer valablement.

**Bruno BUREL a été élu secrétaire de séance.**

### OBJET : Avis sur la modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil

Le PLU de Plobannalec-Lesconil a été approuvé le 22 juillet 2006 et a fait l'objet de deux modifications de droit commun approuvées le 11 mars 2010 et le 29 octobre 2019 et d'une révision simplifiée approuvée le 22 décembre 2010.

Dans le cadre de la mise en œuvre de projets d'aménagement sur le secteur de Lesconil (site de l'ancien Hôtel des Dunes et le secteur à urbaniser de Prat Ar Reun), il s'est avéré nécessaire de procéder à quelques ajustements des dispositions du PLU actuel. Une procédure de modification de droit commun n°3 du PLU a été prescrite par un arrêté du président de la CCPBS en date du 6 décembre 2023.

Les objets de la procédure de modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil sont les suivants :

- Modification du règlement graphique et écrit, et création d'une OAP sur le site de l'ancien Hôtel des Dunes

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

- Modification du règlement graphique et écrit, et création d'une OAP sur le site de Prat Ar Reun
- Modification du règlement écrit en zone Ui
- Création d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation
- Mise à jour des annexes

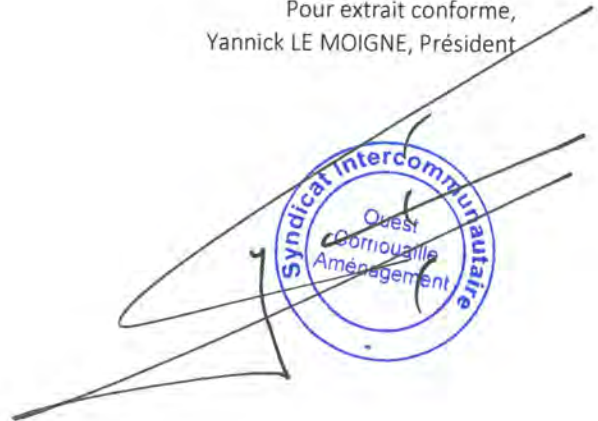
Le projet de modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil a été examiné par la commission « urbanisme et habitat » du SIOCA, en date du 26 novembre 2024, et a rendu un avis favorable, assorti de remarques.

**Considérant** l'avis rendu par la commission « urbanisme et habitat » du 26 novembre 2024

**Le comité syndical, après en avoir délibéré, et à l'unanimité DONNE un avis FAVORABLE sur la modification n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil, assorti des remarques suivantes :**

- Une ZNIEFF de type 1 est identifiée sur la partie constructible du site de l'ancien hôtel des dunes. Le comité syndical constate qu'une évaluation environnementale a été réalisée sur le projet de modification. Il encourage à intégrer les éventuelles remarques de l'autorité environnementale sur ce point dans le projet de modification.
- La préservation des cônes de vues est un enjeu important pour le site de l'hôtel des dunes. Le comité syndical souligne que cet enjeu n'est pas repris dans les orientations de l'OAP. Il encourage donc sa prise en compte dans l'OAP afin de valoriser le bâtiment existant notamment sur les vues depuis la mer.
- Au regard de la localisation du site de l'ancien hôtel des dunes, en espace proche du rivage et en front du littoral, une alerte est formulée sur la nécessité de s'assurer de la conformité du futur projet avec les dispositions de la loi Littoral.

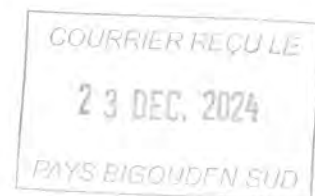
Pour extrait conforme,  
Yannick LE MOIGNE, Président





Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE



**Information de la mission régionale  
d'autorité environnementale de Bretagne  
sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme  
de Plobannalec-Lesconil (29)**

n° MRAe 2024-011817

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.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe ([www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)).

Fait à Rennes, le 23 décembre 2024

Pour la MRAe Bretagne,  
le président

**Signé**

Jean-Pierre GUELLEC





## **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<sup>°1</sup> 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<sup>°2</sup> 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 côte 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).

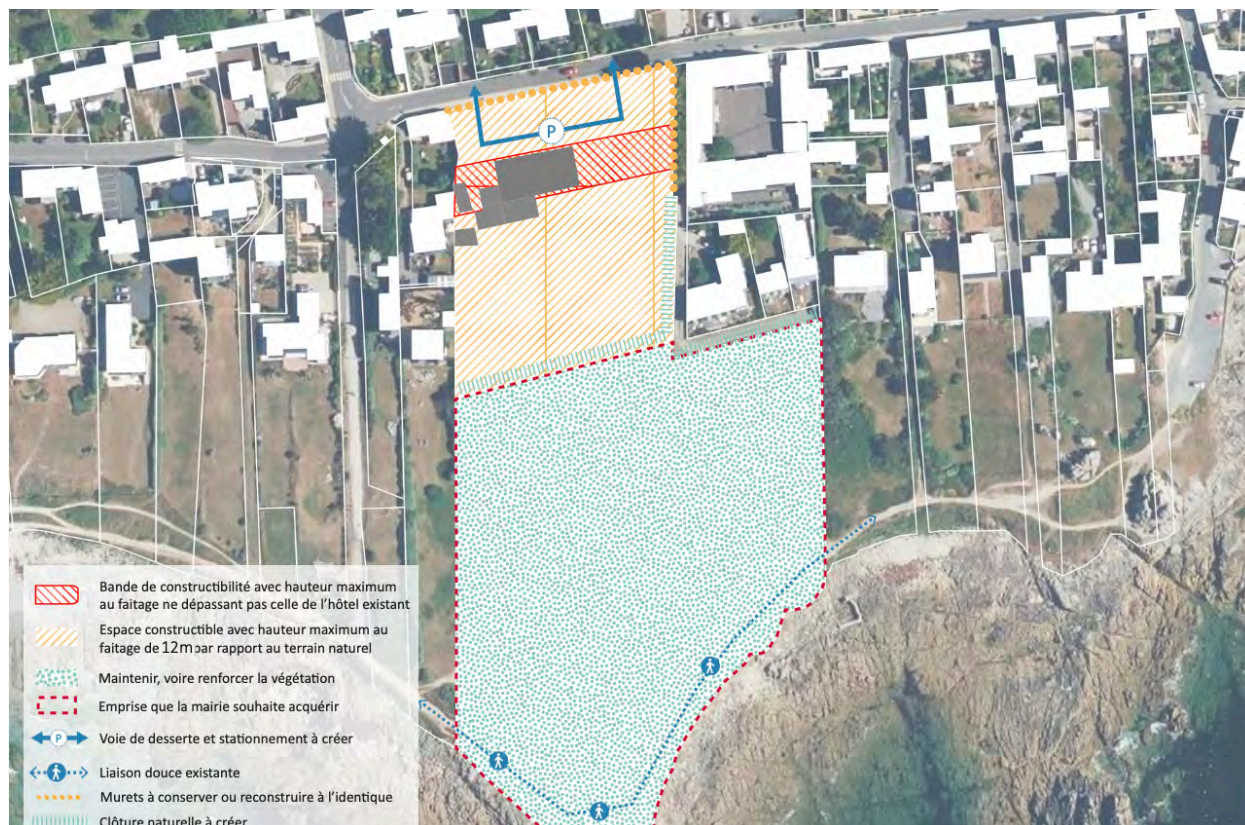
Cette modification n°3 a pour objets:

- 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 ».

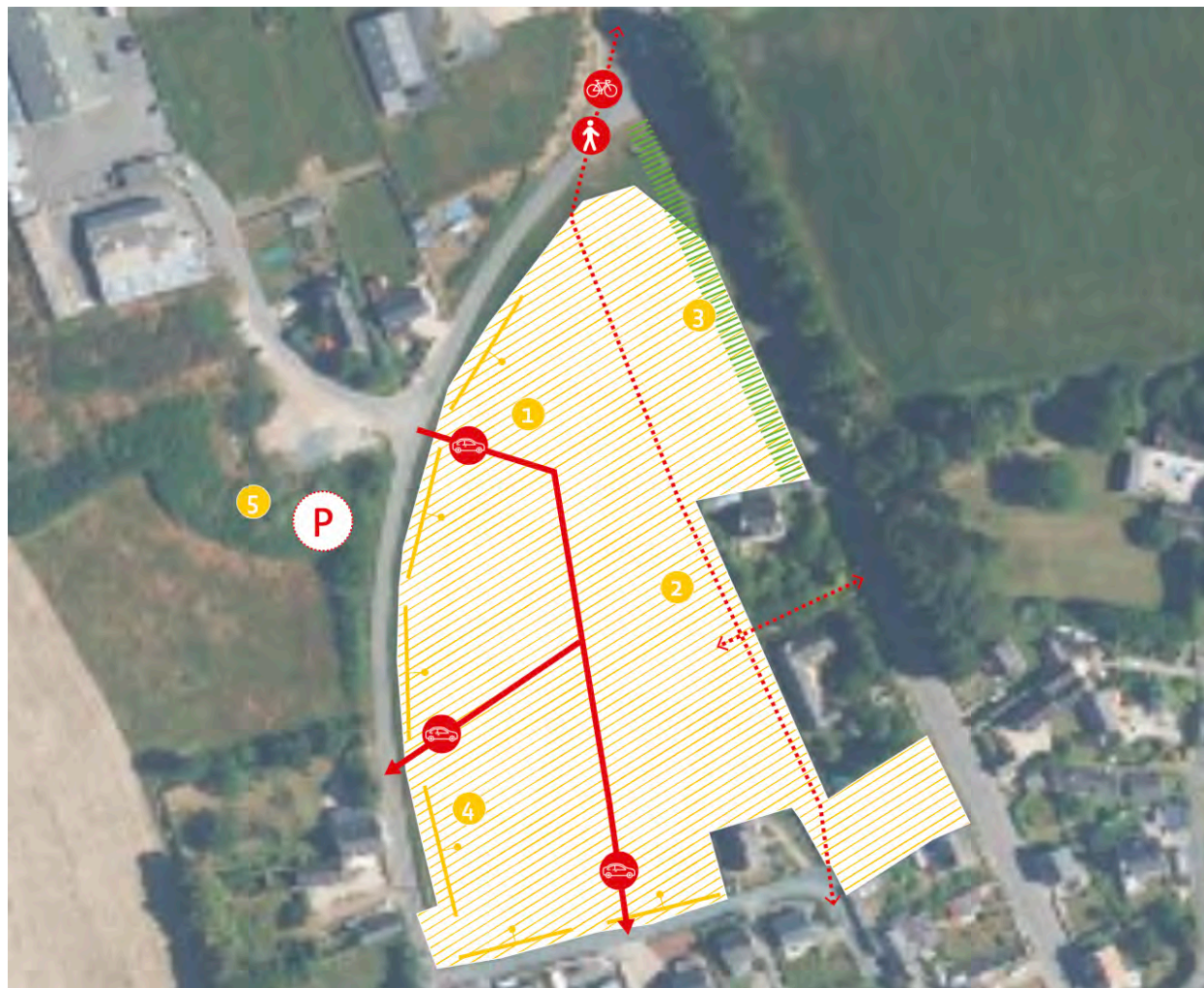
Outre le règlement graphique, le règlement écrit fait l'objet de plusieurs corrections ou précisions au niveau des articles:

- 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 Intercommunautaire 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 de 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 Sollic, 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<sup>er</sup> avis d'enquête publique ont été publiés le **lundi 6 janvier 2025** dans les journaux **Ouest France et Le Télégramme**.

Les 2<sup>èmes</sup> 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.

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

## **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 Uh1, 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 1Uh1 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 Uh1), 12 m dans celle hachurée en jaune, sont supérieures à celles autorisées pour les secteurs Uh1, 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 Uh1), 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 Uhb1, 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 irréversible 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 faîtage du projet ne dépasse pas celle du bâtiment de l'hôtel existant. La hauteur n'est pas indiquée mais cela paraît 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 LESCO NIL

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 faîtage 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?*

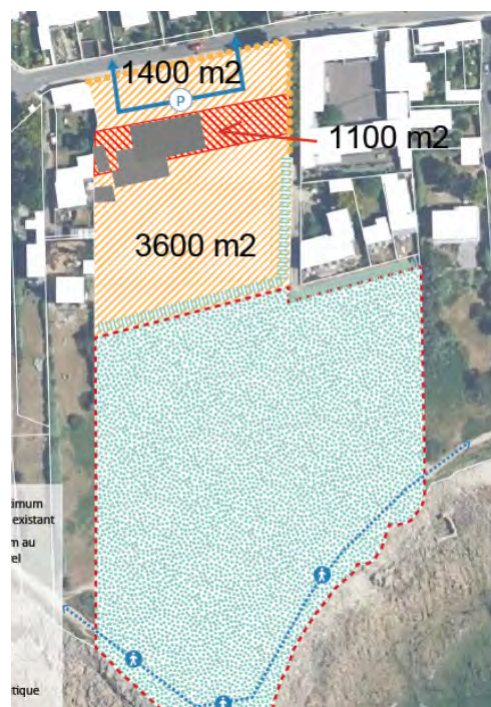
- 7) *Le secteur est actuellement en dehors du zonage d'assainissement collectif, confirmez-vous son intégration à ce zonage lors de la réalisation du lotissement?*
- 8) *Quelle est la situation actuelle de ce secteur enherbé? Est-il exploité?*

**SECTEUR Uhbl « Grand Hôtel des Dunes »**

- 9) *La parcelle AL235 est-elle partie intégrante de la zone Uhbl? 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 6000m<sup>2</sup>) avec un coefficient d'emprise au sol de 50% en secteur Uhbl. Confirmez-vous ce même coefficient pour le secteur Uhbl 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 m<sup>2</sup>. 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 5000m<sup>2</sup> 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 Uhbl 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**





**Documents (lettre d'accompagnement, procès-verbal) remis et commentés le 28 février 2025  
à 9 heures 30**

**A Pont l'Abbé (siège de la CCPBS - 17 rue Raymonde Folgoas)**

**Noms, Prénoms, fonctions:**

**VALLET Kévin**

Chargé de mission  
PLU communale (CCPBS)



Florence NOSES -  
Responsable planification  
CCPBS.

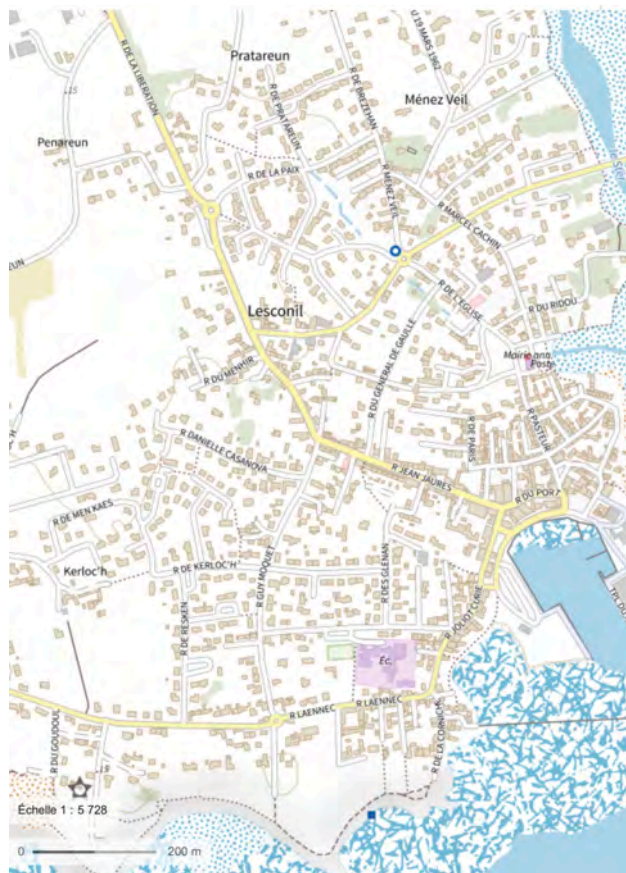


**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
---  
**DEPARTEMENT DU FINISTERE**  
---  
**COMMUNE DE PLOBANNALEC-LESCONIL (29740)**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE**

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

**Du 22 janvier au 24 février 2024**



**Deuxième partie : CONCLUSIONS MOTIVEES & AVIS**

**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 événements avant enquête
- 4.2 Chronologie des événements 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*

## **Partie 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS**

### **SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE PLOBANNALEC LESCONIL**

Dans le rapport, première partie de ce document, ont été présentés la commune de Plobannalec Lesconil, l'objet de l'enquête publique, son déroulement ainsi que la composition du dossier de modification n°3 du plan local d'urbanisme communal.

#### **I - Rappel du projet présenté à l'enquête publique**

Le Conseil Communautaire du Pays Bigouden Sud a prescrit par arrêté A-2023-12-14 du 6 décembre 2023 le lancement de la procédure de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Plobannalec-Lesconil présentant plusieurs objets. Elle 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 de 0,62ha sur le site de l'hôtel, dédié « à des équipements à vocation de commerce et/ou d'activité de service ». L'OAP concerne le secteur Uhb1 et la partie en Ns de la parcelle AL238.

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.
- Uh10: hauteur des constructions.
- Uh11: aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.
- Annexe 1: Règles relatives au calcul des places de stationnement.

##### **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'un secteur 1AUhc avec la création d'un sous-secteur 1AUhc1 de 1,7ha 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: articles AU6, AU7 et AU10 afin de permettre une densification.

L'OAP recouvre l'emprise du secteur créé et fait apparaître un parking hors secteur.

**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), Garage CLOAREC (n°2), ZA de QUELARN (n°3), le centre technique communautaire (n°4).

Les modifications apportées au règlement écrit concernent les articles Ui6 et Ui7 de manière à permettre la densification de ces secteurs sans nécessiter des extensions.



### **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.

## **II - Bilan de l'enquête publique**

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 constitué essentiellement de riverains du site du Grand Hôtel des Dunes, secteur proposé en Uhb1.

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 les sites internet de la municipalité et de la communauté de communes du Pays Bigouden Sud durant toute la période de l'enquête publique ainsi qu'en mairie sur un poste informatique mis à la disposition du public à 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. Vingt personnes ont été reçues au cours des 4 permanences: 6 observations écrites ont été portées au registre d'enquête, 3 courriers remis ou déposés et le registre dématérialisé regroupe 8 contributions (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).

*Nota: l'annexe n°1 au rapport récapitule les 8 observations du registre dématérialisé*

Le 24 février 2025 à 16 heures 40 j'ai clos le registre d'enquête et je me suis entretenu avec Mr Cyrille Le Cléach (maire de Plobannalec-Lesconil), Mr Patrick Sollicec (responsable du service d'urbanisme communal) et Mr Kévin Vallet (chargé de mission PLU communaux à la CCPBS): point sur l'enquête et les observations formulées.

Aucun courrier n'a été adressé après la clôture.

Le procès-verbal de synthèse a été remis et commenté le vendredi 28 février 2025 à Mr Kévin Vallet et Mme Florence Moses ((Responsable planification CCPBS), à Pont l'Abbé au siège de la CCPBS.

Ce procès-verbal reprenait les questions soulevées par le public ainsi que celles du commissaire enquêteur, induites par l'enquête (annexe n°2).

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage (annexe n°3 - rédigé par Cittanova) a été transmis au commissaire enquêteur par courrier électronique le vendredi 14 mars 2025. Il comprend des réponses aux questions du public et du commissaire enquêteur.

Ce document contenant des modifications d'articles du règlement écrit (suite à la prise en compte du courrier C1) pouvant prêter à confusion et quelques erreurs apparentes, j'ai eu un entretien complémentaire avec Mr Vallet au siège de la CCPBS à ce sujet lundi 17 mars, et j'ai reçu un exemplaire papier du MER.

### III - Appréciations sur le dossier et le projet

(MO - maître d'ouvrage; CE - commissaire enquêteur):

**A - DOSSIER:** *La composition du dossier correspond au sommaire présenté, elle est détaillée au rapport (cf. paragraphe 2.4) où quelques observations ont également été faites sur les différents documents (cf. paragraphe 5.1).*

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.

- Le rapport de présentation (pièce n°5) récapitule les évolutions du PLU depuis son approbation en 2006, une modification et une révision simplifiée en 2010 et rien depuis: la modification de 2019 ne concernait que le règlement écrit (hauteur, aspect extérieur - page 174). Les tableaux récapitulatifs des superficies font apparaître des différences mineures pour les secteurs concernés par la modification (pages 172 et 175).

- OAP: le document OAP (pièce n°6) n'est pas à jour, il liste 22 OAP dont 6 réalisés, 8 en cours dont les N°1 et 16 créées par la présente modification, 8 non réalisables en tenant compte de la Loi, Littoral.

L'OAP 1 est succincte et devra être complétée (légende...). L'OAP 16 est imprécise, présente des incohérences avec le règlement et devra faire l'objet des corrections nécessaires.

- Règlement écrit (pièce n°7): le document reprend directement le règlement projeté sans faire apparaître les modifications apportées; il faut se reporter à la notice explicative (pièce n°4) où les articles concernés figurent « avant » et « après » modification.

- Règlement graphique (pièce n°8): le document unique au format A3 est peu lisible, il faut se reporter au document numérisé où les agrandissements facilitent son exploitation.

Le dossier comprend les documents suivants sans mention particulière:

- Information de la MRAE de Bretagne qui n'a pu étudier le dossier dans le délai imparti et est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

- Avis de la Région Bretagne: rappel de la modification du SRADDET, de la modification du SCoT en cours.
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie: favorable, la CCI souligne le déficit d'établissements hôteliers de l'Ouest Cornouaille.
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat: favorable.

Les avis suivants mentionnent quelques remarques:

**Avis du SIOCA:** Le SIOCA émettait un avis favorable en demandant la prise en compte des éventuelles remarques de l'autorité environnementale, la préservation des cônes de vues pour le site de l'Hôtel des Dunes et la vérification de la conformité du projet avec la loi littoral. L'AE n'a pas étudié le dossier. Le PLU a fait l'objet d'une modification et d'une révision simplifiée en 2010, la modification de 2019 se limitait au règlement écrit (hauteur et aspect extérieur), il n'est pas à jour vis à vis de la loi littoral: la plupart des OAP ne sont plus réalisables, les secteurs concernés n'étant plus constructibles, hors agglomérations, villages ou SDU.

Concernant la préservation des cônes de vues il n'en est pas tenu compte, le MO se contentant de dire qu'il n'y en a aucun identifié au titre de l'article L151-19 du CU.

**Avis de la commune:** le document retranscrit logiquement l'avis favorable de la municipalité sollicitant la modification de son PLU particulièrement ancien.

**B - PROJET:** Les détails des différents objets de la modification (Points A - B - C - D) figurent au rapport au paragraphe 2.3 et sont plus brièvement rappelés au paragraphe I de cette partie 2 « Conclusions et Avis »..

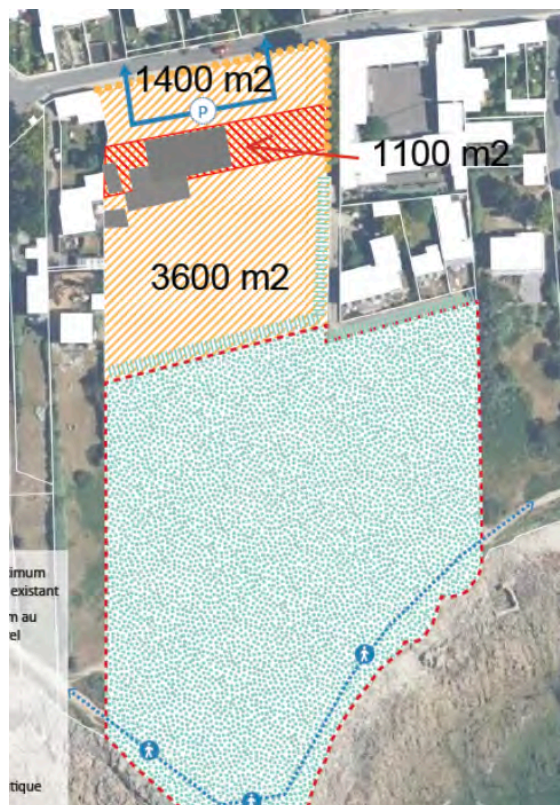
### **Point A - Adaptation des règlements écrit et graphique avec création d'une OAP pour le projet « Hôtel des Dunes »:**

Le projet de rénovation de l'hôtel des Dunes doit contribuer à l'attractivité touristique de la commune et du Pays Bigouden. Le MO propose un sous-secteur Uh1 dans les espaces proches du rivage où il apporte des modifications au règlement écrit afin d'offrir de larges possibilités au nouveau propriétaire.

Le sous-secteur Uh1 comprend les parcelles AL236, 237 et la partie nord de la parcelle AL238 pour une superficie de 0,62ha. Il est dédié à des équipements à vocation de commerce et/ou d'activité de service. Des mesures particulières sont introduites pour ce sous-secteur, elles concernent les articles Uh3, Uh10, Uh11, l'annexe 1 (calcul des places de stationnement).

L'emprise au sol est maintenue à 50%, ce qui correspond à une superficie d'environ 3 100 m<sup>2</sup>. Les constructions peuvent s'appuyer sur l'une des limites séparatives ou avoir un retrait minimum de 3m.

L'OAP fait apparaître une bande de constructibilité d'environ 1100m<sup>2</sup> pour 70m de longueur joignant les limites Est et Ouest du terrain et deux secteurs, l'un





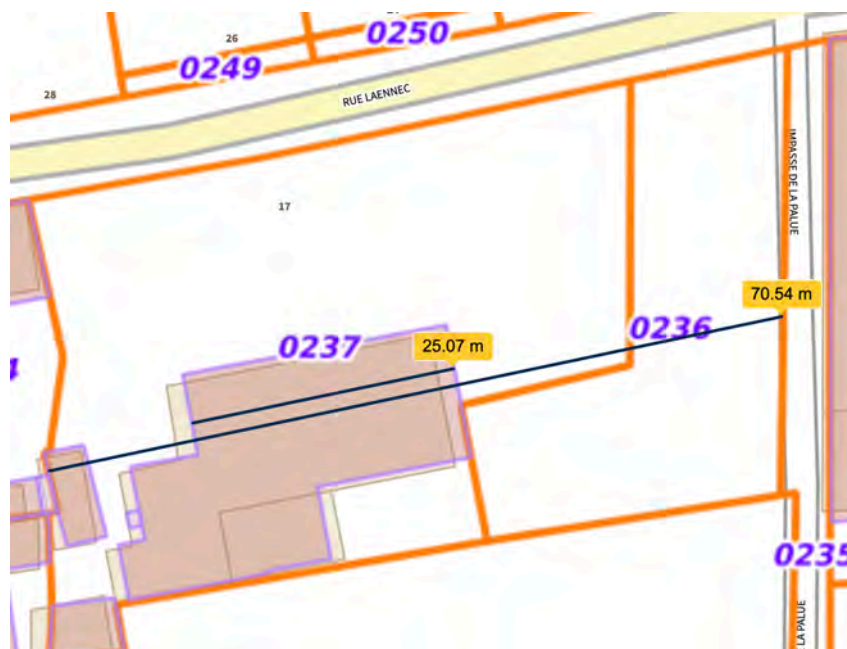
au nord, l'autre au sud où les hauteurs autorisées seraient moins hautes, totalisant environ 5 000 m<sup>2</sup>. Le secteur sud interfère avec la ZNIEFF de type 1 « plages, dunes et lagune de Léhan à Kersauz et rochers de Godoul ».

Ces paramètres liés aux hauteurs permises, 12 ou 13,5m laissent d'importantes possibilités qui ne seraient pas en cohérence avec le site, situé dans les EPR et partiellement compris dans une ZNIEFF. Conformément à l'article L121-13 du code de l'urbanisme, l'augmentation de l'emprise doit être

compatible avec le principe de caractère limité des extensions de l'urbanisation.

L'OAP ne fait apparaître aucun cône de vue, ni côté « terre », au nord de la rue Laennec, ni côté sud à partir de la mer et du GR 34, alors que la notice explicative rappelle bien la valeur patrimoniale de l'hôtel. Ces cônes de vue devraient figurer sur le schéma afin d'orienter les constructions, nouvelles ou extensions.

Le secteur de la ZNIEFF inclus en Uhb1, environ 3600m<sup>2</sup>, figure en Uhb au règlement graphique en vigueur (PLU approuvé en 2006), probablement faute de révision non aboutie. Une reproduction du bureau d'étude Cittanova montre qu'une partie centrale de cette zone constitue une extension de l'urbanisation (prise en compte de la zone tampon de 25m -SCoT).



Le règlement écrit en vigueur, les modifications proposées, cumulées avec la constructibilité du sous-secteur Uhb1, sur un front de 67m (70 - 3 m de retrait sur une limite latérale), avec un coefficient d'emprise au sol de 50%, offrent des possibilités qui apparaissent disproportionnées par rapport aux habitations proches, dans un espace remarquable, dans les EPR.

Le secteur Uhb incluant aujourd'hui le site de l'Hôtel des Dunes « couvre les formes urbaines périphériques aux centres bourgs, il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne ».



Par ailleurs le règlement en vigueur, notamment l'article Uh10 fixe des hauteurs maximales tout en mentionnant que « pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut-être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions présentes dans le paysage proche ».

Dans son mémoire en réponse le MO mentionne, avant de reprendre l'alinéa précédent de l'article Uh10, que « *les principes d'aménagement de l'OAP assurent une distinction des hauteurs autorisées de manière à garantir une cohérence du projet avec la topographie, la forme et les volumes du bâtiment attenant et du bâti environnant* ».

Le bâtiment existant devant servir de support aux extensions et/ou aux constructions nouvelles ayant une hauteur d'environ 18m, quelle sera la hauteur réelle des futures constructions: au dossier d'enquête la description de l'OAP mentionne « .... afin que la hauteur au faîtage du projet ne dépasse pas celle du bâtiment de l'hôtel existant ». La hauteur a son importance pour l'ensemble vu de la mer et du GR 34 mais surtout pour les maisons individuelles au nord, à l'est ou à l'ouest.

**J'estime que sur ces points le règlement écrit du PLU n'est pas suffisamment précis pour encadrer les constructions possibles dans ce sous-secteur Uh11 créé, pour limiter raisonnablement les incidences potentielles aux riverains (ensoleillement, vues, valeur des biens....). Je formulerai donc une réserve sur le point A de la présente modification n°3 du PLU de la commune de Plobannalec-Lesconil.**

*Suite aux questions posées au MO dans le procès-verbal de synthèse je reprends infra ces différents points avec mes appréciations sur les éléments apportés dans son mémoire en réponse.*

### **Point B - Adaptation des règlements écrit et graphique avec création d'une OAP pour le secteur de « Prat Ar Reun »:**

La municipalité veut créer un lotissement sur un sous-secteur classé 1AUhc1 où elle dispose de la maîtrise foncière sur la quasi-totalité de l'emprise, seule la parcelle AO 41 (980m<sup>2</sup>) ne lui appartient pas aujourd'hui. Cette offre intervient pour répondre aux difficultés croissantes d'accès au logement pour les jeunes ménages.

La notice explicative mentionne que le « secteur de Prat Ar Reun repéré en extension d'urbanisation de l'agglomération est issu d'une réflexion globale sur le potentiel foncier de la commune ». Un certain nombre de zones à urbaniser figurant au règlement graphique ne sont plus réalisables au regard des dispositions de la loi littoral.

La réalisation de ce lotissement permet à la commune de poursuivre son objectif démographique en respectant au minimum les 18 logements/ha mentionnés au SIOCA; le secteur jouxtant le zonage d'assainissement collectif avec une station ayant les capacités suffisantes (cf.évaluation environnementale), peut donc y être raccordé. L'alimentation en eau potable apparaît « compatible » pour tenir compte des différents projets de la présente modification, néanmoins je pense que l'évaluation environnementale sur ce point aurait dû tenir compte de l'ensemble des projets actuels concernant la retenue d'eau du Moulin Neuf et de la station de Bringall.

L'OAP succincte (notamment pas de légende sur le schéma) devra être complétée et rectifiée au niveau du parking mutualisé positionné en zone agricole à l'extérieur du sous-secteur 1AUhc1. La notice explicative (page 35) et les extraits de l'étude du CAUE29 pour le site permettent mieux de visualiser le projet et les éventuels types de constructions envisagés.

L'article AU9 est modifié concernant ce sous-secteur et double l'emprise au sol maximale, autorisant 60% ce qui contribue à la densification.

**Avis du CE:** Le MO s'engage à compléter et à rectifier l'OAP, le projet étant compatible avec les documents supra-communaux, avec les capacités d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées (cf. Évaluation environnementale), j'émet un *avis favorable à la réalisation du projet présenté sur le secteur de Prat Ar Reun*.

**Point C - Adaptation du règlement écrit des zones Ui:**

*Avis favorable aux modifications apportées au règlement écrit de la zone Ui* qui permettront de densifier les quatre secteurs concernés sans accroître leurs emprises, la zone Ui conservant la superficie globale actuelle. Le MO a pris en compte l'erreur signalée concernant l'article Ui.7 (cf. Paragraphe 5.1 du rapport).

**Point D - Mises à jour des servitudes d'utilité publiques et des annexes:**

*Avis favorable à la mise à jour des annexes en:*

- \* application de l'arrêté du 1.3.2021 et prise en compte de la suppression de servitudes PT2 (protection des centres de réception radioélectriques contres les obstacles).
- \* application de l'arrêté n°ZPPA-2023-0077 du 10.11.2023 qui porte modification de zones de présomption archéologique dans la commune de Plobannalec-Lesconil.

## **IV - Appréciations sur les observations et réponses du Maître d'ouvrage**

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

Les différentes observations formulées sont analysées au paragraphe 5.3 du rapport. La majorité des observations formulées portent sur le site de l'Hôtel des Dunes, favorables à la rénovation mais soulevant quelques interrogations (emprise constructible, hauteurs, cônes de vues, règlement écrit, massif arboré, absence d'ébauche...), quelques unes sur le projet de lotissement de Prat Ar Reun. Une seule observation (1RE) évoque l'ensemble de la modification n°3 avec un avis favorable argumenté.

### **A - Observations du public:**

Les éléments du mémoire en réponse (MER) du MO sont repris ou résumés pour chaque observation: le MER intégral fait l'objet de l'annexe n°3 au rapport.

Mes appréciations suivantes portent sur les points particuliers soulevés par le public, celles concernant les principales interrogations (emprise, hauteurs...) figurent au paragraphe B suivant (mention : Voir infra les réponses du MO au CE et mes appréciations).

#### **Observation n°1RE de Mr Michel CANEVET**

**Appréciations du CE:** Mr CANEVET argumente favorablement pour l'ensemble du projet communal de modification n°3 du PLU, « projet majeur » pour le Pays Bigouden. Il souligne surtout l'intérêt de la rénovation de l'Hôtel restaurant des Dunes dans ce pays où beaucoup de lieux d'hébergement ont fermé, la possibilité d'extension (loi littoral) nécessaire à l'équilibre économique et l'attractivité de l'opération.

Le bâtiment existant est bien intégré à la zone urbanisée et sa rénovation permettrait certainement la valorisation évoquée, cependant s'il est certain que l'équilibre mentionné supra doit être trouvé, j'estime que les extensions doivent aussi être limitées pour conforter la mise en valeur recherchée et ne pas noyer le bâtiment actuel. Ces points sont développés infra.

**Observation n°2 RE de Mr Jean-Philippe NOYERE:**

**MER:** Il n'est pas envisagé d'ajouter de nouveaux principes d'aménagement ou de modifier ceux nouvellement créés. Le MO rappelle le travail fait avec le CAUE sur la base de densités différentes pour illustrer les effets sur les espaces végétalisés et/ou communs.

**Appréciations du CE:** L'observation de Mr NOYERE semble se rapporter plus précisément au projet de lotissement de Prat Ar Reun où les différents points soulevés sont majoritairement déjà pris en compte. Néanmoins certains critères impératifs dont la densité (SCoT - SRADDET) s'imposent à l'aménageur. La création « d'espaces emblématiques » évoquée ne semble pas compatible avec l'objectif de la municipalité dans la production de logements envisagée.

**Observation n°3 RE de Mr et Mme GARREC:**

**MER:** Il est rappelé que l'aménagement du site entraînera une modification du paysage urbain par le comblement de certains espaces. Néanmoins cet aménagement est encadré de manière à assurer la cohérence du projet avec le cadre urbain environnant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés. Les principes d'aménagement de l'OAP assurent une distinction des hauteurs autorisées de manière à garantir une cohérence du projet avec la topographie, la forme et les volumes du bâtiment attenant et du bâti environnant. Les règles applicables à la zone Uhb1 en présence précisent également que «Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faite avec celles des constructions présentes dans le paysage proche» (article Uh10) et «Chaque construction neuve devra s'inscrire dans le contexte existant et tenir compte de son environnement proche.» (article Uh11). Aussi, sur le sujet des vues, il est précisé qu'il n'y a aujourd'hui aucun cône de vue identifié au règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

**Appréciations du CE:** (Voir infra les réponses du MO au CE et mes appréciations) Le MO répond par une formule qu'il reprendra à plusieurs reprises dans son MER, rappelant l'aménagement envisagé sans le préciser mais avec mention du règlement écrit du PLU avant et après modification. Favorables à la restauration de l'hôtel, les interrogations de Mr et Mme Garrec apparaissent néanmoins justifiées au vu de la limite ouest de la bande de constructibilité jouxtant leur propriété, des possibilités de constructions offertes dans le reste de la zone Uhb1, en raison notamment des implantations possibles, des hauteurs autorisées. Des constructions en limite séparative sur la bande de constructibilité ou sur le secteur sud constitueraient, avec les hauteurs de 12m au dessus du sol naturel, un véritable mur engendrant de multiples conséquences pour ces propriétaires (ensoleillement, dévalorisation du bien.....).

Ces inquiétudes doivent être prises en compte, les constructions devraient se limiter, si elles sont maintenues en limite séparative, aux hauteurs des constructions avoisinantes, à défaut avoir un retrait suffisant pour préserver au maximum l'ensoleillement et les cônes de vue.

La construction en limite de la parcelle est moins pénalisante pour les riverains de ce côté, séparés par la parcelle AL235 de cette éventuelle construction. Elle resterait néanmoins « pénalisante » pour les propriétaires au nord de la rue Laennec, en premier et deuxième rideau, qui aujourd'hui bénéficient d'une vue mer du premier étage des habitations.

**Observation n°4 RE de Mr Patrick FREBOURG:**

**MER:** Au sujet de la gestion de la zone Ns correspondant à un espace remarquable au sens de la loi Littoral et dont l'emprise recoupe la ZNIEFF de type 1 «Plages, dunes et lagunes de Lehan à Kersauz et rochers de Goudoul», il est rappelé qu'il s'agit d'un «espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux

nécessaires au maintien des équilibres écologiques » (L.121-23 du code de l'urbanisme) et par conséquent son aménagement est fortement limité. L'acquisition d'une partie par la commune intervient de manière à asseoir le libre accès à cet espace, en cohérence avec les enjeux environnementaux en présence, et le maintien du sentier côtier. A noter que les mesures de gestion du GR34 ne relèvent pas du champ d'intervention du PLU c'est pourquoi elles ne peuvent pas être intégrées à la présente procédure de modification.

Concernant le site de Prat Ar Reun, il est rappelé que le projet d'aménagement a fait l'objet d'un travail avec le CAUE, qui a proposé plusieurs scénarios sur la base de densités différentes pour illustrer les effets sur les espaces végétalisés et/ ou communs. Sur la base de ces scénarios, la commune a fait évoluer sa réflexion pour finalement aboutir aux principes d'aménagements édictés dans l'OAP nouvellement créé. Les modifications des règles relatives à la hauteur et à l'emprise dans le règlement écrit participent à encadrer l'aménagement du secteur de manière à présenter une densité «douce» et cohérente au regard des enjeux d'accueil des populations.

**Appréciations du CE:** Favorable à la rénovation de l'Hôtel des Dunes, Mr FREEBOURG évoque l'impact environnemental et des mesures à prendre en compte pour le GR34. Je prends acte des éléments de réponse apportés par le MO sur le GR 34 et la zone Ns. Il ne m'appartient pas de me prononcer sur le prix de l'acquisition. Sur le secteur de Prat Ar Reun le MO conforte les éléments apportés en réponse à l'observation 2RE supra.

**Observation n°5 RE de Mr DUVERGEY:**

**MER:** Le coefficient d'emprise au sol 50% ne varie pas.... Aucun cône de vue n'est identifié au titre de l'article L151-19 CU...L'état sanitaire des arbres justifie l'abattage mais l'OAP précisera une obligation de replanter des arbres sur le site. Pas de consultation de l'ABF mais consultation de l'architecte conseil de la CCPBS. Les murets avec les balustres sont pris en compte.

**Appréciations du CE:** (Voir infra les réponses du MO au CE et mes appréciations)

Le MO s'engage à une consultation de l'architecte conseil de la CCPBS au cours de l'instruction du projet; en effet rien n'impose dans le cas présent une consultation de l'ABF.

Concernant l'analyse approfondie demandée au cours de l'instruction, elle se fera en prenant en compte les règlements écrit et graphique du PLU.

**Observation n°6RE de Mr Bruno JULLIEN**

**MER:** Reprise des éléments de réponse à 5ER supra.

**Appréciations du CE:** (Voir infra les réponses du MO au CE et mes appréciations) Mr JULLIEN demande une ouverture des extensions (cône de vue côté mer) qui devront être considérées comme des extensions et non des constructions nouvelles; je ne suis pas en mesure de me prononcer sur ce point n'ayant pas connaissance du projet des extensions/constructions, ne pouvant me déterminer qu'à partir du dossier et des prescriptions du règlement écrit.

Rien n'impose la consultation de la population au cours de l'instruction d'un projet qui doit respecter les prescriptions du PLU.

Observation n°1 RD: Hors cadre de l'enquête publique.

**Observation n°2 RD de Mr LE GUEVEL**

**MER :** Voir éléments de réponse fournis observation 4RE supra)

**Appréciations du CE:** Sur le site du Grand Hôtel des dunes le GR 34 traverse la parcelle AL 238, propriété privée. La municipalité a exprimé le souhait, dans le cadre de la modification en cours,



d'acquérir une partie sud de la parcelle, en zone Ns du règlement graphique et où passe le GR34, afin de le protéger en canalisant la traversée pour réduire les impacts, ce qu'elle ne peut pas faire pour les propriétés privées à l'est.

Les propositions de Mr Le Guével contribuent à la préservation du GR et pourraient être étudiées, comme il le souhaite dans le cadre du PLUiH.

**Observation n°3 RD de Mr DANIEL:**

**Appréciations du CE:** Favorable à la rénovation de l'hôtel des Dunes (emploi, dynamisme commercial...), contribution ne demandant pas de commentaire particulier.

**Observation n°4 RD par « Anonyme »**

**MER:** Le MO intégrera l'impasse de la Palue dans l'OAP, l'obligation de replanter les arbres abattus. Concernant les hauteurs il rappelle l'OAP et les hauteurs corrigées, les articles Uh10 et 11 du règlement écrit (un schéma explicatif est joint); il précise qu'en raison de l'article L311.2 du Code des Relations entre le Public et l'Administration il ne peut pas communiquer les éléments du projet.

**Appréciations du CE: (Voir infra les réponses du MO au CE et mes appréciations)**

Le MO se retranche derrière l'article L311-2 du CRPA pour ne pas divulguer le projet envisagé sur le secteur Uh1: je regrette de ne pas avoir été informé par le MO de l'identité du nouveau propriétaire du site qui a été acquis avant l'enquête publique, les travaux ayant déjà débuté depuis un bon moment lors de ma première visite, ni d'avoir eu une ébauche du projet qui aurait pu être fournie en amont du dépôt du permis de construire et permettre au public de le visualiser. Cette situation, avec les hauteurs mentionnées, les contradictions de l'OAP et du règlement écrit, suscitaient des interrogations et justifiaient les craintes émises.

J'estime cependant qu'une simple ébauche aurait pu être communiquée dans un souci de transparence vis à vis notamment des riverains.

La demande d'un chemin piéton par l'impasse de la Palue n'est pas justifiée sur cette propriété privée, d'autres voies d'accès libres au site dunaire existent de part et d'autre.

**Observation n°5 RD de Mme Jennie KERGOAT-RUELLAND:**

**MER:** idem n°4RD

**Appréciations du CE: (Voir infra les réponses du MO au CE et mes appréciations)**

Le MO ne donne pas d'éléments sur le projet de construction, ni sur l'ensoleillement ou les cônes de vues évoqués par la contributrice, sur la hauteur de 6m proposée.

**Observation n°6 RD de Mme Sandrine MAWART:**

**MER:** idem 4RD

**Appréciations du CE: (Voir infra les réponses du MO au CE et mes appréciations)**

Le MO ne prend pas en compte les cônes de vues et n'évoque pas les éventuels préjudices qui en fonction des constructions réalisées existeront certainement. A défaut d'une ébauche du projet de construction je ne peux me prononcer sur leur ampleur et les incidences potentielles.

**Observation n°7 RD de Mr Christophe RUELLAND:**

**MER:** idem 4RD

**Appréciations du CE: (Voir infra les réponses du MO au CE et mes appréciations)**

L'observation comporte une erreur, le centre Total évoqué se situe à l'Est de l'existant, ce qui laisse supposer qu'il faudrait construire jusqu'à cette hauteur côté Ouest.

**Observation n°8 RD de Mme Morane RUELLAND:**

**MER:** Pas d'extension de l'OAP au-delà de l'impasse de La Palue, prise en compte d'arbres à replanter, pas de réduction de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité.

Concernant le caractère vertueux des modifications introduites par la présente procédure, il est précisé que la création des deux OAP, pour les secteurs de Prat Ar Reun et de l'hôtel des Dunes, intervient de manière à renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux locaux dans les futurs projets.

L'OAP relative au secteur de l'hôtel des Dunes prévoit notamment :

- > un traitement perméable des surfaces de stationnement et leur plantation ;
- > le traitement des eaux pluviales à la parcelle ;
- > le maintien et le renforcement de la végétation sur les espaces naturels ;
- > la mise en œuvre d'une exemplarité énergétique et environnementale des bâtiments en prévoyant notamment l'utilisation de matériaux ayant un impact carbone faible, une conception bioclimatique permettant d'optimiser le confort et l'utilisation d'un système de production d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques)

L'OAP relative au secteur de Prat Ar Reun prévoit notamment :

- > un retrait des constructions le long de la départementale de manière à garantir un espace tampon végétalisé ;
- > la plantation des espaces de stationnements et un traitement semi ou complètement perméable sur la totalité de leur surface ; > des espaces paysagers communs aménagés au sein de l'opération avec des noues plantées qui permettent une gestion des eaux pluviales en surface.

**Appréciations du CE: (Voir infra les réponses du MO au CE et mes appréciations)** Les PPA ont été consultés conformément aux textes en vigueur, les avis émis ont été joints au dossier d'enquête. Le MO répond à la contributrice concernant « les modifications plus vertueuses » souhaitées.

**Courrier C1 de Mr MARTIN (SCI LESCONIL LAENNEC):**

**MER:**

L'article Uh 6 sera modifié de manière à permettre un alignement de fait des nouvelles constructions en zone Uhb1. Les précisions suivantes seront apportées à l'article Uh6 : «En secteur Uhb1, 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. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.»

Dans un souci de cohérence, l'OAP sera complétée en indiquant la hauteur maximale de 13,5 m en zone rouge et la hauteur maximale de 12 m de moyenne par bande de 20m en zone jaune. Le règlement écrit sera également modifié de manière à préciser la règle de hauteur applicable en zone Uhb1. La mention suivante sera ajoutée : «... à la jonction d'une construction existante dépassant le gabarit autorisé. L'application de cette règle est précisée dans l'OAP n°16.»

L'article Uh 11 sera modifié en ajoutant la précision suivante : «Les constructions dont la superficie dépasse celle de la construction existante ne doivent pas être regardées comme des extensions mais comme des constructions nouvelles».

Il est aussi demandé de modifier l'article Uh 11 et notamment les prescriptions de volumétrie applicables aux constructions neuves. La formulation actuelle permet une acceptation large c'est pourquoi il n'est pas envisagé de modifier cette règle.

L'OAP sera modifié en supprimant la mention graphique de l'acquisition d'une partie de la zone Ns par la commune.

L'OAP sera modifié en supprimant le linéaire faisant référence à la création d'une clôture naturelle entre la zone Uhb1 et la zone Ns. L'article Uh11 du règlement écrit sera modifié en conséquence pour préciser la règle applicable.

**Appréciations du CE: (Voir infra les réponses du MO au CE et mes appréciations)**

Le MO prend en compte les différentes demandes de modifications du règlement écrit à l'exception de celle concernant l'article Uh11.4.1. La demande d'une hauteur de 13,50m par rapport au terrain naturel dans toute la zone constructible n'est pas prise en compte: dans son MER le MO remplace la mention « 12m par rapport au terrain naturel dans la zone hachurée en jaune » par « une hauteur maximale de 12m de moyenne par bande de 20m ». J'estime cette mention peu compréhensible, mes appréciations figurent infra au point 15.

Mes appréciations concernant la modification de l'article Uh11.3 figurent au point 20 infra.

**Courrier C2 de Mr STEPHAN:**

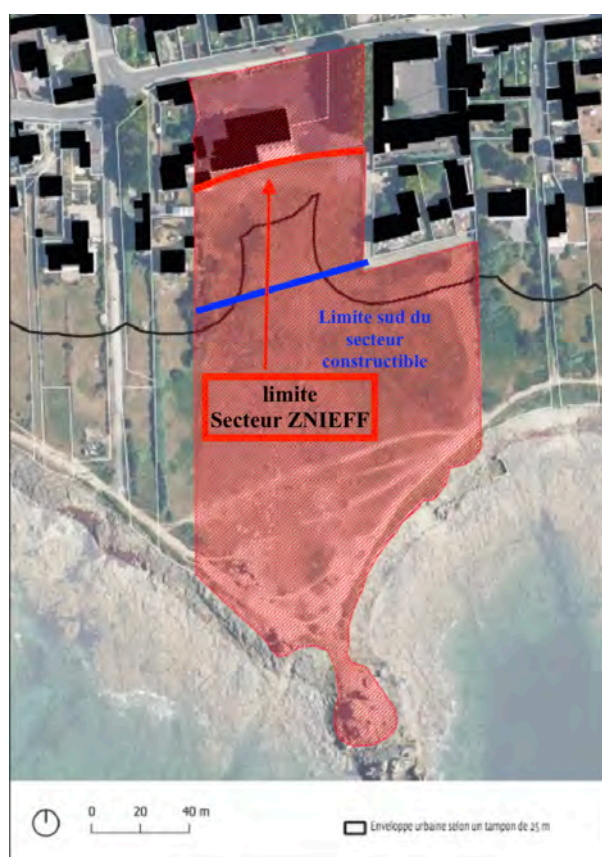
**MER:** A noter sur ce point, en réponse au contributeur, qu'il est prévu de modifier l'OAP en supprimant la mention graphique de l'acquisition d'une partie de la zone Ns par la commune.

Enfin, concernant la caractérisation du projet comme une «extension de l'urbanisation» au sens de la loi Littoral, il est rappelé qu'une évaluation environnementale du projet de modification du PLU a été réalisée avec en son sein une analyse sur l'adéquation des objets de la modification avec la loi Littoral. En l'état, il ressort de cette analyse que les objets de la modification et notamment ceux qui concernent le site de l'Hôtel des Dunes ne sont pas de nature à entraîner une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme. Plus précisément il a été relevé que :

> Le projet prend place dans un espace urbanisé comprenant un nombre et une densité significatifs de constructions. Il prend place dans sa quasi-totalité dans l'enveloppe bâtie de l'agglomération qui est ici définie selon un tampon de 25 m autour du bâti. Cette distance est celle retenue par le SCoT pour l'appréciation de la continuité du tissu bâti.

> Le secteur d'assiette du projet comprend une urbanisation avec des maisons individuelles principalement de type R+1+C, des hébergements touristiques et des équipements scolaires et sportifs avec une forte emprise au sol. Il est caractérisé par une densité qui varie selon les îlots et la présence de quelques poches non imperméabilisées. La densité bâtie des îlots environnants oscille entre 0,62, ce qui correspond à un îlot avec des maisons individuelles de type R+1+C entourées de jardins, et 1,80 qui correspond à un îlot avec de l'habitat dense type de centre-bourg.

La réponse intégrale à Mr STEPHAN figure dans l'annexe 3 jointe au rapport.



>> Limite de l'enveloppe urbaine selon un tampon de 25 m autour du bâti / IGN BD ORTHO 202 / Traitement Cittanova

**Appréciations du CE: (Voir infra les réponses du MO au CE et mes appréciations)**

Le MO précise qu'il ne sera plus mentionné dans l'OAP le souhait d'acquérir une partie de la zone Ns; cette acquisition porterait sur la partie sud de la parcelle AL 238 incluant le GR34, pour une superficie de 7 000m<sup>2</sup>. Concernant l'extension de l'urbanisation il apparaît en effet qu'une zone centrale ne devrait pas figurer dans la zone Uhbl, ne répondant pas aux critères de la zone tampon mentionnée (25m). **Avis favorable à une réduction de la zone Uhbl** pour la limiter à l'enveloppe bâtie telle que définie par le SCoT Ouest-Cornouaille (cf.reproduction ci-dessus).

### **Courrier C3 de Mme LEPINOIT:**

#### **MER:**

S'agissant de la présence de la ZNIEFF de type 1 «Plages, dunes et lagunes de Lehan à Kersauz et rochers de Goudoul», il est rappelé qu'une évaluation environnementale de la modification du PLU a été réalisée à l'initiative de la commune afin de donner à voir l'interdépendance et les effets des objets de la modification sur l'environnement au sens large (milieux naturels et biodiversité, ressource en eau, sols et sous-sols, risques, etc.). Les enjeux associés à la présence de la ZNIEFF ont été mis en évidence à cette occasion au même titre que les incidences des objets de la modification sur cet espace. Il en résulte plusieurs mesures d'évitement et d'accompagnement sur la base de la séquence «Éviter, Réduire, Compenser». A noter sur ce sujet que l'évaluation environnementale a été soumise à la MRAe pour avis, mais il n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part de l'Autorité Environnementale.

S'agissant du sentier côtier, il est rappelé que les mesures de gestion du GR34 ne relèvent pas du champ d'intervention du PLU c'est pourquoi elles ne peuvent pas être intégrées à la présente procédure de modification.

#### **Appréciations du CE: (Voir infra les réponses du MO au CE et mes appréciations)**

Mes appréciations sur les mesures ERC évoquées figurent au point 22 infra.

### **B - Questions complémentaires du commissaire enquêteur induites par le dossier et l'enquête (cf. annexe 2 - procès-verbal de synthèse):**

#### **Secteur de Prat Ar 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?

La densité attendue sur le secteur est de 18 logements/ha afin de garantir un cadre de vie optimal pour les futurs habitants (maintien des espaces de végétation sur l'emprise du lotissement, etc.), tout en respectant l'objectif du SCoT Ouest Cornouaille en la matière. En l'état le PLU doit être compatible avec le SCoT, qui doit lui même transcrire les éléments du SRADDET via un rapport de compatibilité. Le SCoT est aujourd'hui en cours de révision, avec une approbation qui interviendra a priori après la présente procédure de modification, c'est pourquoi il n'est pas envisagé de modifier la densité affichée pour l'OAP n°16.

**Appréciation du CE:** Je prends acte du maintien de la densité prescrite aujourd'hui.

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)?



La création d'un parking à l'ouest du périmètre de la zone 1AUhc1 (sur la parcelle cadastrale AO64) est mise en avant dans l'OAP, mais rendue impossible par le zonage agricole de la parcelle en question. L'OAP sera donc modifiée pour supprimer cette référence.

Sur le secteur de Prat Ar Reun, la volonté est de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le périmètre du lotissement comme mis en avant dans l'OAP. C'est pourquoi il est précisé que les stationnements devront être perméables ou semi-perméables.

**Appréciation du CE:** je prends acte du retrait du parking de la zone agricole et caractère perméable ou semi-perméable imposé aux aires de stationnement.

3) L'article AU10 ne prévoit pas en 1AUhc1 de hauteur à l'égout, seulement une hauteur au faîte de 11m. Doit-on comprendre que la hauteur à l'égout est limitée à 11m (toits plats)?

La hauteur maximale des constructions à l'égout n'étant pas réglementée en secteur 1AUhc1, la hauteur maximale pouvant être autorisée pour une construction avec un acrotère serait de 11m. Toutefois, la commune peut adopter une règle plus stricte dans le cadre du règlement de lotissement qui sera mis en place sur le site, afin d'éviter des constructions avec une hauteur trop importante. A noter sur ce point que l'intégration du bâti dans son environnement est une priorité inscrite dans les règles applicables à la zone.

**Appréciations du CE:** Je prends acte des réponses.

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?

Une légende sera ajoutée sur la partie graphique de l'OAP.

**Appréciations du CE:** Je prends acte de la réponse.

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?

L'emplacement et le nombre exact des accès et sorties du lotissement seront repensés et finalisés par la commune lors de la phase opérationnelle du projet.

**Appréciations du CE:** Je prends acte de la réponse.

6) Le lotissement inclut la parcelle AO41, est-elle acquise par la municipalité?

La parcelle cadastrale AO41 n'est pas une propriété de la commune mais elle reste concernée par l'OAP couvrant le secteur de Prat Ar Reun dans une logique de cohérence d'ensemble.

**Appréciations du CE:** Effectivement il apparaît cohérent d'inclure cette parcelle de 980 m<sup>2</sup> dans l'OAP, non construite elle se situe entre des parcelles bâties en Uhb.

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?

Le projet de lotissement communal intervient dans une zone non desservie par l'assainissement collectif. L'aptitude de la zone à l'accueil de l'assainissement collectif n'est pas qualifiée précisément mais il est à souligner que son inaptitude n'est pas retenue. Il est à noter ici que le secteur à vocation à être raccordé au réseau d'assainissement collectif qui existe à proximité.

**Appréciations du CE:** Le secteur jouxte immédiatement par l'ouest le zonage d'assainissement collectif et l'évaluation environnementale mentionne bien que les capacités de la station d'épuration sont suffisantes pour intégrer le projet.

8) Quelle est la situation actuelle de ce secteur enherbé? Est-il exploité?

Les parcelles qui composent le site ont actuellement une vocation agricole et sont classées au titre de la PAC (source : RPG 2023). Ces dernières ne sont cependant plus exploitées depuis leur acquisition par la commune en 2023.

**Appréciations du CE:** Le terrain n'est pas mis à la disposition d'un exploitant, le projet n'a pas d'incidence apparente pour les exploitations agricoles.

### **Secteur de l'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?

La parcelle cadastrale AL235 est intégrée au sein du sous-secteur Uhb1. Le propriétaire de cette parcelle n'est actuellement pas clairement identifié (BND).

**Appréciations du CE:** Le MO mentionne une intégration de la parcelle AL235 qui correspond exactement avec l'impasse de la Palue au sous-secteur Uhb1. Cette parcelle AL235 dont le propriétaire n'est pas identifié (bien non délimité), est ignorée par le centre des impôts fonciers et non incluse dans l'acte notarié d'acquisition du site de l'Hôtel des Dunes selon le MO. **J'estime qu'il serait plus pertinent de la maintenir hors du sous-secteur Uhb1, à fortiori de ne pas l'inclure dans l'OAP; ce point fera l'objet d'une recommandation.**

Je ne vois aucun intérêt à faire figurer cette impasse qui ne donne accès qu'à 3 habitations en Uha dans ce sous-secteur en création, elle devrait être intégrée au secteur Uha. Le secteur Uhb1 correspond aux parcelles AL 236, 237 et à la parcelle AL 238 partiellement qui ont un seul propre propriétaire.

10) L'OAP 16 relative à ce site prévoit des zones importantes de constructibilité (> à 6000m<sup>2</sup>) avec un coefficient d'emprise au sol de 50% en secteur Uhb. Confirmez-vous ce même coefficient pour le secteur Uhb1 créé?

Le pourcentage maximum d'emprise au sol autorisé au sein du sous-secteur Uhb1 est de 50 %, comme pour le reste du secteur Uhb. Cette valeur est maintenue, en cohérence avec la composition du tissu urbain et des espaces non urbanisés environnants.

**Appréciations du CE:** J'ai effectivement constaté que le coefficient d'emprise au sol ne variait pas avec la présente modification, néanmoins **j'estime qu'il aurait pu être différent et réduit** au vu de la surface constructible au sein de ce sous-secteur Uhb1. Avec une superficie d'environ 3500m<sup>2</sup> intégrée dans la ZNIEFF de type 1 « plages, dunes et lagune de Léhan à Kersauz et rochers de Goudoul », le tout dans les EPR. **Ces appréciations sont prises en compte dans le cadre de la formulation d'une réserve.**

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 70 m environ avec une superficie de 1100 m<sup>2</sup>. Cette bande permettrait des constructions importantes de part et d'autre du bâtiment existant, ne peut-elle être réduite?

Il est rappelé que l'aménagement du site entraînera une modification du paysage urbain par le comblement de certains espaces. Néanmoins cet aménagement est encadré de manière à assurer la cohérence du projet avec le cadre urbain environnant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés. Les principes d'aménagement de l'OAP assurent une distinction des hauteurs autorisées de manière à garantir une cohérence du projet avec la topographie, la forme et les volumes du bâtiment attenant et du bâti environnant. Les règles applicables à la zone Uhb1 en présence précisent également que « Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faite avec celles des constructions présentes dans le paysage proche » (article Uh10) et « Chaque construction neuve devra s'inscrire dans le contexte existant et tenir compte de son environnement proche. » (article Uh11). **Ainsi il n'est pas envisagé de réduire la longueur de la bande de constructibilité. A noter sur ce point que le règlement de la zone prévoit des constructions en limite séparative ou en retrait de 3 m.**

**Appréciations du CE:** Le MO précise que l'aménagement prévu est « encadré de manière à assurer la cohérence du projet avec le cadre urbain avoisinant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés ». Il rappelle ensuite que « les principes d'aménagement de l'OAP assurent une distinction des hauteurs autorisées de manière à garantir une cohérence du projet avec la topographie, la forme et les volumes du bâtiment attenant et du bâti environnement », puis évoque le règlement écrit et ses prescriptions.

La bande de constructibilité figurant en rouge sur l'OAP a une longueur d'environ 70m, et le règlement autorise (article Uh7) une longueur de construction de 67m. Le bâtiment principal existant mesure environ 25m de long (joindre capture écran) et la construction constituerait un bloc qui, contrairement aux affirmations du MO ci-dessus, ne serait pas en cohérence avec le cadre urbain avoisinant, volumes...

J'estime que si la bande de constructibilité est maintenue sur cette longueur, le règlement écrit doit être plus restrictif quant aux réalisations possibles. **Ces appréciations sont prises en compte dans le cadre de la formulation d'une réserve** (Voir également mes appréciations au paragraphe III-B supra).

12) La bande hachurée en jaune sur l'OAP représente une superficie constructible de 5000m<sup>2</sup> 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 Goudoul. 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? L'emprise au sol du secteur Uhb1 doit-il être maintenu à 50%, ne peut-il pas être réduit pour ce sous-secteur?

Une évaluation environnementale du projet de modification du PLU a été réalisée avec en son sein une analyse sur l'adéquation des objets de la modification avec la loi Littoral. En l'état, il ressort de cette analyse que les objets de la modification qui concernent le site de l'hôtel des Dunes ne sont pas de nature à entraîner une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme. Plus précisément il a été relevé que :

> Le projet prend place dans un espace urbanisé comprenant un nombre et une densité significatifs de constructions. Il prend place dans sa quasi-totalité dans l'enveloppe bâtie de l'agglomération qui est ici définie selon un tampon de 25 m autour du bâti. Cette distance est celle retenue par le SCoT pour l'appréciation de la continuité du tissu bâti.

> Le secteur d'assiette du projet comprend une urbanisation avec des maisons individuelles principalement de type R+1+C, des hébergements touristiques et des équipements scolaires et

sportifs avec une forte emprise au sol. Il est caractérisé par une densité qui varie selon les îlots et la présence de quelques poches non imperméabilisées. La densité bâtie des îlots environnants oscille entre 0,62, ce qui correspond à un îlot avec des maisons individuelles de type R+1+C entourées de jardins, et 1,80 qui correspond à un îlot avec de l'habitat dense type de centre-bourg. L'îlot qui comprend le site de projet a une densité bâtie de 1,26. De par les règles applicables, aussi bien concernant l'emprise au sol que les hauteurs ou les volumétries, la densification du site de l'Hôtel des dunes ne modifiera pas les caractéristiques urbaines du quartier.



» Hauteur du bâti au sud de l'agglomération de Lesconil / IGN BD ORTHO 202 / Traitement Cittanova

Îlot	Surface de l'îlot (m2)	Emprise bâtie (m2)	Densité bâtie
1	12 140	11 233	0,93
2	12 991	8 046	0,62
3	13 604	19 335	1,42
4	8 124	7 647	0,94
5	8 766	7 808	1,26
6	2 877	3 207	1,11
7	6 389	8 802	1,38
8	2 692	4 850	1,80
9	5 653	6 009	1,06
10	7 773	5 095	0,66
11	16 001	15 516	0,97
12	11 059	13 098	1,18
13	5 744	9 541	1,66

**Appréciations du CE:** Le MO confirme un projet qui ne constitue pas une extension de l'urbanisation, inclus dans sa quasi-totalité dans l'enveloppe bâtie de l'agglomération définie par l'enveloppe de 25m et respectant les prescriptions du SCoT. Il rappelle le « secteur d'assiette » et ses caractéristiques et présente un tableau récapitulant les densités des différents îlots. Le site constitue l'îlot n°5 et a une densité bâtie de 1,26 et le bureau d'étude Cittanova en déduit que de par les règles applicables, aussi bien concernant l'emprise au sol que les hauteurs ou les volumétries, la densification du site de l'hôtel ne modifiera pas les caractéristiques urbaines du quartier.





Le tableau présenté est erroné: il mentionne une emprise bâtie de 7808m<sup>2</sup> pour une surface d'ilot de 8766m<sup>2</sup> donnant une densité bâtie de 1,26. Contacté par le MO à ma demande le bureau d'étude précise qu'il s'agirait non pas d'une emprise bâtie mais du cumul des surfaces planchers, 7808m<sup>2</sup> donnant une densité de 0,89.

L'illustration des ilots permet de montrer que seul le bâtiment de l'Hôtel des Dunes dépasse les 12m de hauteur et qu'avec la hauteur autorisée au règlement de 13,50m les nouveaux bâtiments se différencieront de leur environnement urbain.

La superficie constructible offre avec une emprise au sol limitée à 50% une emprise bâtie pouvant aller jusqu'à 3 100m<sup>2</sup> (Superficie de Uhb1 = 0,62ha). L'emprise du bâtiment existant est inférieure à 500 m<sup>2</sup>, les possibilités d'extensions ou de constructions nouvelles peuvent recouvrir 2 600m<sup>2</sup>.

L'absence d'ébauche permet d'envisager toutes les possibilités permises par le règlement, emprise bâtie réalisable, hauteurs admises dans les deux zones (sous réserve de ne pas exploiter les failles du règlement écrit évoquées au point 14 infra), longueur transversale..., ce qui apparaît incompatible dans les espaces proches du rivage. ***Ces appréciations sont prises en compte dans le cadre de la formulation d'une réserve.***

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?

S'agissant de la présence de la ZNIEFF de type 1 «Plages, dunes et lagunes de Lehan à Kersauz et rochers de Goudoul», il est rappelé qu'une évaluation environnementale de la modification du PLU a été réalisée à l'initiative de la commune afin de donner à voir l'interdépendance et les effets des objets de la modification sur l'environnement au sens large (milieux naturels et biodiversité, ressource en eau, sols et sous-sols, risques, etc.). Les enjeux associés à la présence de la ZNIEFF ont été mis en évidence à cette occasion au même titre que les incidences des objets de la modification sur cet espace. Il en résulte plusieurs mesures d'évitement et d'accompagnement sur la base de la séquence «Éviter, Réduire, Compenser». A noter sur ce sujet que l'évaluation environnementale a été soumise à la MRAe pour avis, mais elle n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part de l'autorité environnementale. En l'état il n'est pas envisagé de modifier le périmètre de la zone Uhb1.

***Appréciations du CE:*** Je prends note des éléments de réponse qui renvoient à l'évaluation environnementale où les mesures ERC évoquées ne convainquent pas (voir point 22 infra). Le rapport de présentation ne mentionne pas de correction apportée au règlement graphique dans ce secteur depuis l'approbation du PLU en 2006; il est surprenant que la partie du secteur Uhb1 interférant avec la ZNIEFF soit à ce jour encore classée en Uhb.

14) Les hauteurs autorisées, qui devront être mises 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?

Au sujet des vues, il rappelle que l'aménagement du site entraînera une modification du paysage urbain par le comblement de certains espaces. Néanmoins cet aménagement est encadré de manière

à assurer la cohérence du projet avec le cadre urbain environnant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés (cf observation n°11). Aussi, il n'y a aujourd'hui aucun cône de vue identifié au règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

**Appréciations du CE:** Le MO précise qu'il n'y a aujourd'hui aucun cône de vue identifié au règlement graphique du PLU. La municipalité a décidé d'une évaluation environnementale en raison de l'ancienneté du PLU (2006), des cônes de vue auraient déjà pu et dû être identifiés. Que ce soit du côté de la mer et du GR 34 (page 22 de la notice explicative pièce n°3) ou côté « terre » au nord des vues mériteraient d'être préservés; la notice explicative (pièce n°3 du dossier) montre page 22 quelques photographies qualifiées de « vues historiques et actuelles sur le site du projet ».

Le MO ne répond pas ici sur la question des hauteurs: le règlement sera mis en cohérence avec l'OAP 16 (voir mes appréciations point 15 ci-après).

Je note cependant que le règlement écrit concernant les hauteurs maximales admises, article Uh10, est insuffisamment précis. Il fixe des hauteurs limites dans les différents secteurs dont Uh1 tout en mentionnant:

\* Les reconstructions ou rénovations de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

\* Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut-être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celle des constructions présente dans le paysage proche.

Ces deux alinéas du règlement écrit en vigueur concernent tous les secteurs, ouvrent d'importantes possibilités dans l'environnement immédiat de l'Hôtel des Dunes dont la hauteur communiquée est de 18m. **J'estime que le règlement écrit du PLU en vigueur doit prendre en compte le problème soulevé et limiter les hauteurs. Ces appréciations sont prises en compte dans le cadre de la formulation d'une réserve.**

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 Uh1 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?

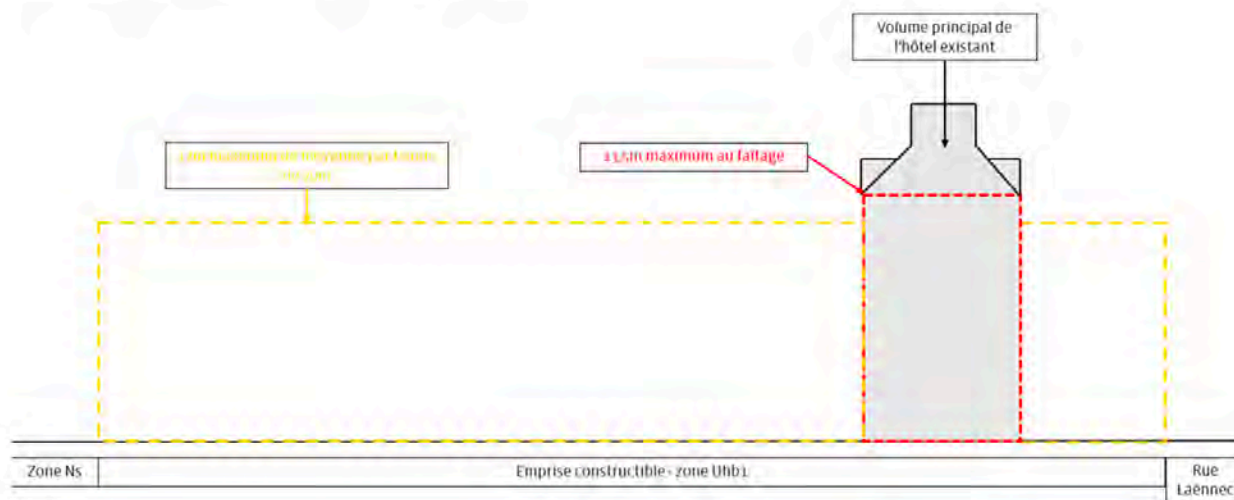
Concernant la hauteur autorisée sur site, l'OAP sera complétée en indiquant la hauteur maximale de 13,5 m en zone rouge et la hauteur maximale de 12 m de moyenne par bande de 20 m en zone jaune. Le règlement écrit sera également modifié de manière à préciser la règle de hauteur applicable en zone Uh1. La mention suivante sera ajoutée : «... à la jonction d'une construction existante dépassant le gabarit autorisé. L'application de cette règle est précisée dans l'OAP n°16.»

**Appréciations du CE:** Le règlement et l'OAP seront mis en concordance pour une hauteur de 13,5m dans la bande de constructibilité hachurée en rouge et le MO apporte une modification pour les zones hachurées en jaune, il s'agira d'une hauteur maximale de 12m par bande de 20m.

La zone sud hachurée en jaune se situe à environ +2m par rapport à la zone hachurée en rouge.

La nouvelle mention « hauteur maximale de 12m de moyenne par bande de 20m » étant peu compréhensible j'ai eu un entretien avec le MO qui a précisé que la hauteur moyenne s'entendait sur une longueur de 20m, ce qui me semble insuffisamment précis pour un règlement de PLU: 6m sur 10 de long, 18 sur 10 autres donnent par exemple une moyenne de 12m.

L'illustration ci-dessous vise à expliciter les règles de hauteur applicables pour l'OAP n°16. Les volumes sont représentés à titre indicatif seulement et n'ont pas de valeur réglementaire.



**Schéma de coupe depuis l'impasse de la Palue à l'Est**

(Le schéma ci-dessus est extrait du MER, le texte en jaune mentionne « 12m maximum de moyenne par bande de 20m ».)

**J'estime que la hauteur maximale dans la zone hachurée en jaune devra être mieux définie. Ces appréciations sont prises en compte dans le cadre de la formulation d'une réserve.**

16) L'OAP mentionne le maintien des murets, qu'en est-il du mur avec balustres côté rue Laennec ? S'agissant des murets en pierre existants, il est rappelé que l'OAP mentionne la nécessité de conserver ou reconstruire à l'identique les murets donnant sur la rue Laennec et l'impasse de la Palue. Le terme de «muret» fait ici référence au mur et à la balustrade qui le surmonte. Par souci de lisibilité, il est prévu de remplacer le terme de «murets» qui figure dans l'OAP n°16 par le terme de «clôture» en précisant qu'il s'agit du mur et des balustrades.

**Appréciations du CE:** Je prends note de la prise en compte.

17) L'OAP ne fait pas apparaître le massif d'arbres de l'angle NE du site, qu'en est-il exactement ? Le massif de pins maritimes n'est pas identifié dans l'OAP car ces arbres ne peuvent pas être maintenus en raison de leur état sanitaire (diagnostic réalisé) et du danger qu'ils représentent aujourd'hui pour la sécurité publique en cas de chute sur la rue Laennec. La commune souhaite néanmoins que ce marqueur paysager et patrimonial soit compensé par la plantation de nouveaux arbres sur l'emprise du site de projet. L'OAP sera modifiée en ce sens en indiquant une obligation de planter des arbres sur site.

**Appréciations du CE:** L'état sanitaire des pins a été constaté et de plus le positionnement du massif à l'angle NE du site, exposé aux vents dominants, présente des risques pour les constructions à l'est ou la rue Laennec au nord. Je note que la municipalité envisage de mentionner une mesure compensatoire sur l'OAP avec l'obligation de replanter des arbres, sans toutefois préciser l'emplacement sur cette unité foncière dont la moitié est incluse dans une ZNIEFF.

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?

La commune va acquérir environ 7000 m<sup>2</sup> en partie sud de la zone Ns, le long du littoral. Sur ce point, il est prévu de supprimer la légende de l'OAP relative à la volonté d'acquisition de la zone Ns par la commune.

**Appréciations du CE:** Je prends acte de la réponse.

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?

Seuls les articles Uh 6.2.B et Uh 11.3 seront modifiées selon les propositions de ce contributeur. S'agissant de l'article Uh 11.4.1, il sera modifié de la manière suivante. Aussi, l'OAP sera modifié en supprimant le linéaire faisant référence à la création d'une clôture naturelle entre la zone Uhb1 et la zone Ns.

**Appréciations du CE:** Le MO prend en compte les propositions de modification des articles Uh6.2.B et Uh11.3 qui émanent à priori du propriétaire ou de son représentant. La modification proposée concernant l'article Uh11.4.1 est refusée.

Article Uh6.2.B: le règlement écrit autorise déjà les extensions dans le prolongement de l'existant, la demande mentionne les « constructions nouvelles » en premier rang.

Article Uh11.3: (voir ci-après mes appréciations point 20 suivant).

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?

Les deux propositions mentionnées dans le courrier C1 afférentes à l'article Uh 11 proposent des modifications qui concernent seulement les constructions nouvelles, c'est-à-dire les constructions dont la superficie dépasse celle des constructions existantes. La modification de l'article Uh11 permet encore un contrôle des possibilités d'extension sur les bâtiments existants en secteur Uhb.

**Appréciations du CE:** Il s'agit de l'article Uh11.3 pour lequel le contributeur propose un ajout pris en compte par le MO: « Les constructions dont la superficie dépasse celle de la construction existante ne doivent pas être regardées comme des extensions mais comme des constructions nouvelles ».

Cet ajout concerne l'ensemble des secteurs Uhb et je m'interroge sur le contrôle des extensions pour les particuliers, sur la validité des mentions suivantes du règlement écrit en vigueur: « dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain (11.3) », « ...harmonisation avec le bâtiment existant dans les proportions, formes (11.3.2) ».

Dans ce cadre les extensions demandées ne sont plus limitées puisqu'elles sont considérées comme des constructions nouvelles: **La seule limite permettant un contrôle serait apparemment l'emprise au sol, soit 50%.**

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 »?



Le parking public mutualisé débouchera sur la rue du Docteur Fleming afin de ne pas engendrer des flux de circulation supplémentaires sur la rue Laennec. Ce parking de proximité sera relié à la rue Laennec par un cheminement doux afin de permettre aux usagers de l'hôtel de rejoindre le parking à pied (à environ 150m). Une signalétique spécifique pourra être mise en place à cet effet.

**Appréciations du CE:** Je prends acte des éléments de réponse et note aussi que l'OAP mentionne une interdiction de prendre à droite en quittant l'hôtel afin de ne pas « congestionner » le secteur du port.

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.

La séquence «Eviter, Réduire, Compenser» fait intervenir plusieurs mesures pouvant être mis en oeuvre : les mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement. En l'état il est prévu les mesures suivantes pour le site de l'Hôtel des Dunes :

> Mesure d'évitement : la rétrocession d'une emprise de la zone Ns comprise dans l'emprise parcellaire du site.

> Mesures de réduction :

- la modification de l'article Uh 3 pour permettre la création de deux accès au lieu d'un seul et la modification de l'annexe 1 relative aux places de stationnement pour limiter les déplacements carbonnés au sein et aux abords du site.

- la modification de l'article Uh 11 pour favoriser notamment l'intégration paysagère et écologique des clôtures (= assurer une libre circulation des espèces par des clôtures perméables)

> Mesures d'accompagnement : plusieurs principes sont inscrits dans l'OAP de manière à inscrire le projet d'aménagement dans une démarche environnementale exemplaire (performance énergétique, impact carbone, installations d'énergies renouvelables, etc.).

> Mesure de compensation: Suite à l'enquête publique, il est prévu d'indiquer dans l'OAP l'obligation de replanter des arbres en compensation de la nécessaire destruction des pins maritimes à l'Est du site.

**Appréciations du CE:** J'estime que la rétrocession de la partie sud de la parcelle AL238 en Ns ne constitue pas une mesure d'évitement, que la création d'une entrée et d'une sortie pour le parking ne constitue pas une mesure de « réduction » vis à vis des impacts potentiels à l'environnement, que les mesures d'accompagnement évoquées relèvent surtout de l'application de la réglementation (RE 2020). L'unique mesure compensatoire envisagée est l'obligation de planter des arbres qui figurerait sur l'OAP, mais où?

## **V - Conclusions et avis du commissaire enquêteur:**

Dans l'attente du projet de PLUiH du Pays Bigouden Sud la commune de Plobannalec-Lesconil veut faire évoluer son plan local d'urbanisme approuvé en 2006 par le biais de la modification n°3 portant sur les 4 points distincts rappelés au paragraphe I.

J'estime que le dossier d'enquête, les rencontres avec le public et l'étude de ses observations, les visites sur le terrain, les éléments et les engagements pris par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse permettent d'analyser les différents points du projet et d'émettre un avis global motivé.

### **En effet, vu que:**

- l'enquête publique s'est déroulée conformément aux textes en vigueur,
- l'enquête publique a fait l'objet de la publicité prévue par les textes en vigueur,
- durant le temps de l'enquête le dossier complet était accessible au format papier à la mairie de Plobannalec-Lesconil, en version numérisée sur le registre dématérialisé, sur les sites internet de la commune et de la communauté de communes
- le public a pu formuler ses observations sur le registre papier à la mairie, sur le registre dématérialisé et par courrier adressé ou déposé à la mairie
- les observations formulées par le public ont été analysées et fait l'objet d'appréciations avec apport d'éléments de réponse,
- le procès-verbal de synthèse établi en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement a bien été remis dans les conditions fixées.
- Le Maître d'ouvrage s'est exprimé le 14 mars 2025 dans son mémoire en réponse qui a été analysé.

### **Tenant compte que:**

- la municipalité avait organisé une concertation préalable qui n'avait recueilli aucune observation,
- le projet présenté apparaît compatible avec les documents supra-communaux
- le projet de la municipalité pour le secteur 1AUhc1 de Prat Ar Reun concerne un projet de lotissement sur des terrains dont elle dispose de la maîtrise foncière, raccordable au zonage d'assainissement collectif avec une station d'épuration aux capacités suffisantes,
- L'évaluation environnementale mentionne, même si elle ne prend en compte que les projets communaux, une capacité suffisante de la station de Bringall pour l'alimentation en eau potable,

### **Regrettant que:**

- Les cônes de vues ne soient pas pris en compte dans le cadre des corrections apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

- Le coefficient d'emprise au sol de 50% dans la zone Uhb soit maintenu à ce niveau pour le sous-secteur Uhb1 créé,

***Prenant en compte mes appréciations formulées au paragraphe III - B sur les 4 points de la modification,***

***Je considère que***

- L'adaptation des règlements écrit et graphique avec création de l'OAP N°1 pour le secteur de Prat Ar Reun doit permettre la réalisation de l'objectif municipal de création d'un lotissement répondant aux besoins affichés
- L'adaptation du règlement écrit pour les 4 zones Ui permettra de densifier ces secteurs en répondant aux besoins et sans nécessiter des extensions de leurs emprises.
- Le quatrième point consiste en l'application de nouveaux arrêtés supprimant des servitudes d'utilité publique ou modifiant les Zones de Présomption de Prescription Archéologique et contribue à une mise à jour de ce PLU ancien dans l'attente du futur PLUiH à l'étude.

***J'estime que***

- l'adaptation des règlements écrit et graphique avec création de l'OAP 16 pour le projet « Hôtel des Dunes », point A de la modification, *doit être réétudiée complètement* en prenant en compte le quartier dans son environnement, sa situation particulière dans les espaces proches du rivage et en partie dans une zone naturelle d'intérêt écologique forestière et floristique, *pour atteindre les objectifs visés*, à savoir la mise en valeur d'un établissement emblématique du Pays Bigouden, devant contribuer à l'attractivité économique du pays, et avec des incidences admissibles pour les riverains.

***Je recommande donc***

- Une réduction de la zone constructible interférant avec la ZNIEFF
- Le maintien de l'exclusion de la parcelle AL235, bien non délimité, du sous-secteur créé Uhb1.

***Tirant le bilan de ces conclusions,***

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL tel qu'il a été soumis à enquête publique, assorti d'une réserve et de deux recommandations relatives au point A ayant pour objet le projet « Hôtel des Dunes » avec délimitation d'un zonage Uhb1, des adaptations du règlement écrit et création d'une OAP n°16:

**Réserve:** Préciser le règlement écrit du PLU de manière à encadrer les possibilités de construction dans le sous-secteur Uhb1, prenant en compte le quartier environnant et sa situation dans les espaces proches du rivage, pour limiter raisonnablement les incidences potentielles et les rendre acceptables.

**Recommandation n°1:** Limiter la zone hachurée jaune dans la ZNIEFF à l'enveloppe urbanisée découlant des préconisations du SCoT, telle que présentée par le bureau d'étude.

**Recommandation n°2:** Maintenir la parcelle AL235 dont le propriétaire ne serait pas identifié hors du sous-secteur Uhb1 créé, hors de l'emprise de l'OAP 16, et l'intégrer au règlement graphique au secteur Uha qu'il jouxte immédiatement.

Fait à Quimper le 22 mars 2025

Jean-Jacques LE GOFF, Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'L' followed by a surname, likely 'LE GOFF'.



**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**

**Annexe 3 : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse**

Monsieur Jean-Jacques LE GOFF  
23 bis rue Pierre de Beaumarchais  
29000 QUIMPER

Service : Planification  
Réf. : YLM/EP/KV  
Tél. 02 98 74 03 09  
E-mail : kvallet@ccpbs.fr

Pont-l'Abbé, le 14 mars 2025

**Objet : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique portant sur la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de Plobannalec-Lesconil**

Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, vous trouverez ci-joint le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse qui nous a été remis le 28 février dernier, concernant l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°3 du PLU de Plobannalec-Lesconil.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

**Yannick LE MOIGNE**

Vice-Président en charge de  
l'urbanisme et de l'habitat





# Modification de droit commun n°3

Plan Local d'Urbanisme de Plobannalec-Lesconil



Mémoire en réponse  
aux observations  
de l'enquête publique



An aerial photograph of the coastal town of Plobannalec-Lesconil / Cittanova. The town is densely packed with white buildings and dark roofs, situated along a curved coastline. To the right is a harbor filled with numerous small boats. The sea is visible in the foreground and background. The image is overlaid with three abstract shapes: a blue one in the top right, a red one on the left, and a yellow one in the bottom right. The word 'SOMMAIRE' is written in large white letters across the bottom left, underlined.

# SOMMAIRE

» Vue aérienne sur la façade sud de Plobannalec-Lesconil / Cittanova

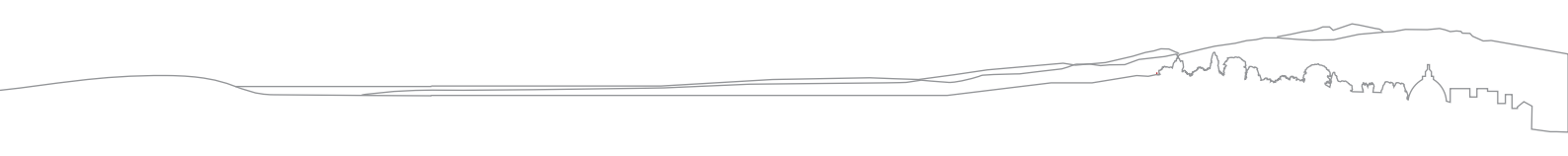


# 1. RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation n°1.....	5
Observation n° 2.....	5
Observation n°3.....	7
Observation n°4.....	7
Observation n°5.....	10
Observation n°6.....	12
Observation n°7.....	13
Observation n°8.....	14
Observation n°9.....	15
Observation n°10.....	16
Observation n°11.....	18
Observation n°12.....	19
Observation n°13.....	20
Observation n°14.....	22
Observation n°15.....	23
Observation n°16.....	25
Observation n°17.....	29

## 3. RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.1 Secteur de Prat Ar Reun.....	31
3.2 Site de l'ancien hôtel des Dunes.....	34



# 1. RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC





## › Observation n°1

### Registre dématérialisé

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

Cette contribution n'est pas en lien avec les objets de la modification et par conséquent elle n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage.

## › Observation n°2 - Remise en état du sentier côtier du GR34

### Registre dématérialisé

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.

Plusieurs remarques et propositions sont formulées par un riverain s'agissant de la remise en état du sentier côtier GR34 situé au sud du terrain comprenant l'hôtel des Dunes. Il est émis le souhait que plusieurs mesures soient mise en place à l'occasion de la modification du PLU de la commune.

En l'état les mesures de gestion du GR34 ne relèvent pas du champ d'intervention du PLU c'est pourquoi elles ne peuvent pas être intégrées à la présente procédure de modification. Il est rappelé sur ce point que la commune échange avec le propriétaire du terrain dans l'objectif d'acquérir une partie de la zone naturelle Ns, et ce de manière à garantir le libre accès à cet espace et le maintien du sentier littoral. Il est à noter également que le zonage Ns en présence fait référence aux «espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres écologiques » (L.121-23 du code de l'urbanisme) et par conséquent son aménagement est limité.



» Emprise parcellaire du site de projet / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova



» Zonage du site de projet / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova



### › Observation n°3 - Intérêt du projet de l'hôtel des Dunes

*Registre dématérialisé*

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

Un avis favorable est exprimé par une personne s'agissant des points de la modification qui concernent l'hôtel des Dunes.

Cette contribution n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage.

### › Observation n°4 - Principes d'aménagement de l'OAP n°16 - «Site de l'ancien grand hôtel des Dunes» (Emprise, hauteur, éléments paysagers)

*Registre dématérialisé*

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 faîtage du projet ne dépasse pas celle du bâtiment de l'hôtel existant. La hauteur n'est pas indiquée mais cela paraît trop haut et trop permissif. De plus cette zone empiète sur le massif de pins maritimes 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'éléments 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.

Plusieurs observations sont formulées par un riverain s'agissant de l'OAP qui encadre l'aménagement du site de l'hôtel des Dunes :

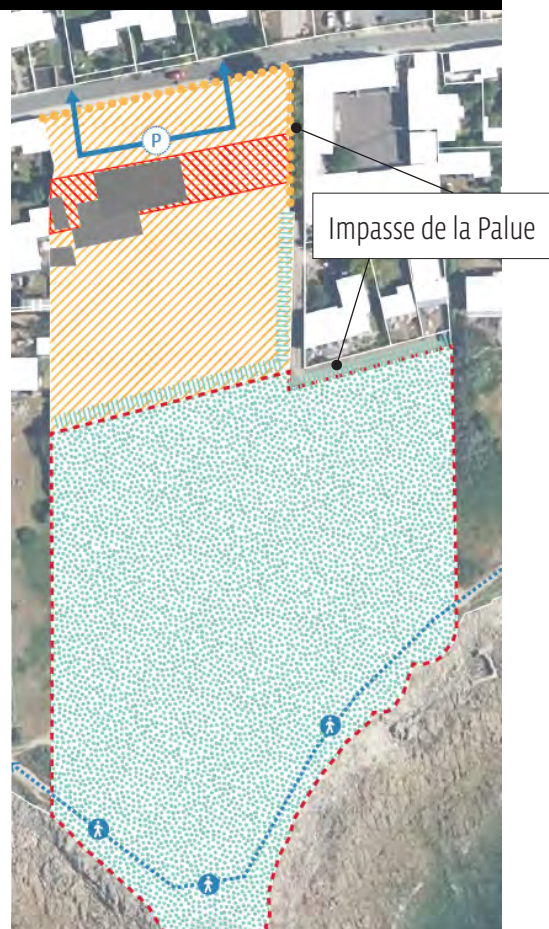
- › il est émis le souhait d'intégrer l'impasse de la Palue, située à la limite Est du site, dans l'OAP avec une indication d'un passage piéton à destination des dunes ;
- › il est fait mention d'une absence d'indication de la hauteur pour la bande de constructibilité qui est indiquée dans l'OAP. Le caractère excessif de la hauteur autorisée est également soulevée ;
- › il est émis le souhait de réduire la bande de constructibilité limitée de manière à préserver le massif de pins maritimes au nord-est du site ;
- › il est demandé la communication d'éléments relatifs à l'instruction du projet envisagé sur site.

S'agissant de l'intégration de l'impasse de la Palue dans l'OAP, il est rappelé qu'il s'agit d'une propriété privée et par conséquent le PLU ne peut pas imposer son ouverture au public. **Le propriétaire de cette parcelle n'est aujourd'hui pas clairement identifiée mais cette parcelle sera intégrée dans l'OAP pour une cohérence d'ensemble du projet.**

Concernant la bande de constructibilité, il est précisé dans les principes d'aménagement que «(...) dans le prolongement du bâtiment existant est matérialisée une bande de constructibilité (hachurée en rouge ci-dessous) afin que la hauteur au faîtage du projet ne dépasse pas celle du bâtiment de l'hôtel existant. Pour le reste de la zone constructible, la hauteur au faîtage ne pourra pas dépasser 12m par rapport au terrain naturel». En l'état la hauteur maximale n'est pas précisée dans l'OAP mais elle l'est dans les règles applicables à la zone Uhb1 où prend place l'OAP. Le règlement de cette zone précise désormais que «En secteur Uhb1, un dépassement permettant d'atteindre une hauteur maximale de 13,5 m pourra être admis dans le cas de constructions qui assurent la continuité des étages d'une construction existante à laquelle est adossée la nouvelle construction et/ ou dans le cas de constructions à la jonction d'une construction existante dépassant le gabarit autorisé (...)». **Dans un souci de cohérence, l'OAP sera complétée en indiquant la hauteur maximale de 13,5 m en zone rouge et la hauteur maximale de 12 m de moyenne par bande de 20m en zone jaune. Le règlement écrit sera également modifié de manière à préciser la règle de hauteur applicable en zone Uhb1. La mention suivante sera ajoutée : «(...) à la jonction d'une construction existante dépassant le gabarit autorisé. L'application de cette règle est précisée dans l'OAP n°16.»**

Aussi, en réponse à l'observation sur le caractère excessif de la hauteur autorisée, il est rappelé que l'aménagement du site entraînera une modification du paysage urbain par le comblement de certains espaces. Néanmoins cet aménagement est encadré de manière à assurer la cohérence du projet avec le cadre urbain environnant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés. Les principes d'aménagement de l'OAP assurent une distinction des hauteurs autorisées de manière à garantir une cohérence du projet avec la forme et les volumes du bâtiment attenant et du bâti environnant. Les règles applicables à la zone Uhb1 en présence précisent également que «Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions présentes dans le paysage proche» (article Uh10) et «Chaque construction neuve devra s'inscrire dans le contexte existant et tenir compte de son environnement proche.» (article Uh11).

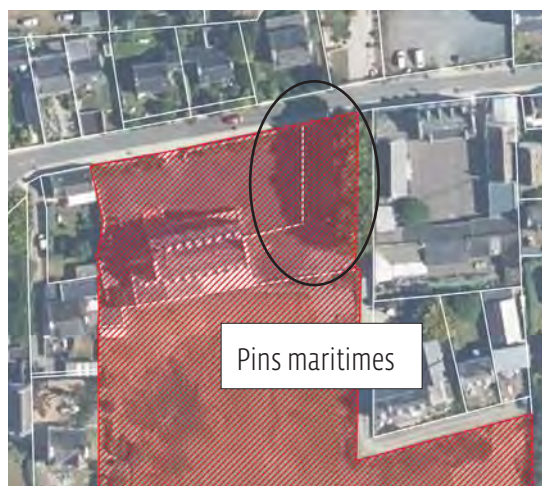
## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



	Bande de constructibilité avec hauteur maximum au faîtage ne dépassant pas celle de l'hôtel existant
	Espace constructible avec hauteur maximum au faîtage de 12m par rapport au terrain naturel
	Maintenir, voire renforcer la végétation
	Emprise que la mairie souhaite acquérir
	Voie de desserte et stationnement à créer
	Liaison douce existante
	Murets à conserver ou reconstruire à l'identique
	Clôture naturelle à créer

S'agissant des pins maritimes situés en bordure du site, il est précisé qu'ils ne peuvent pas être maintenus en raison de leur état sanitaire (diagnostic réalisé) et du danger qu'ils représentent aujourd'hui pour la sécurité publique en cas de chute sur la rue Laennec. La commune souhaite néanmoins que ce marqueur paysager et patrimonial soit compensé par la plantation de nouveaux arbres sur l'emprise du site de projet. **L'OAP sera modifiée en ce sens en indiquant une obligation de planter des arbres sur site.**

Enfin, concernant la communication d'éléments relatifs à l'instruction du projet envisagé sur site, il est rappelé que le maître d'ouvrage ne peut pas communiquer ces éléments dans le cadre de la présente procédure de modification en application de l'article L. 311-2 du Code des relations entre le public et l'administration.



» Emprise parcellaire du site de projet / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova

L'illustration ci-dessous vise à expliciter les règles de hauteur applicables pour l'OAP n°16. Les volumes sont représentés à titre indicatif seulement et n'ont pas de valeur réglementaire.

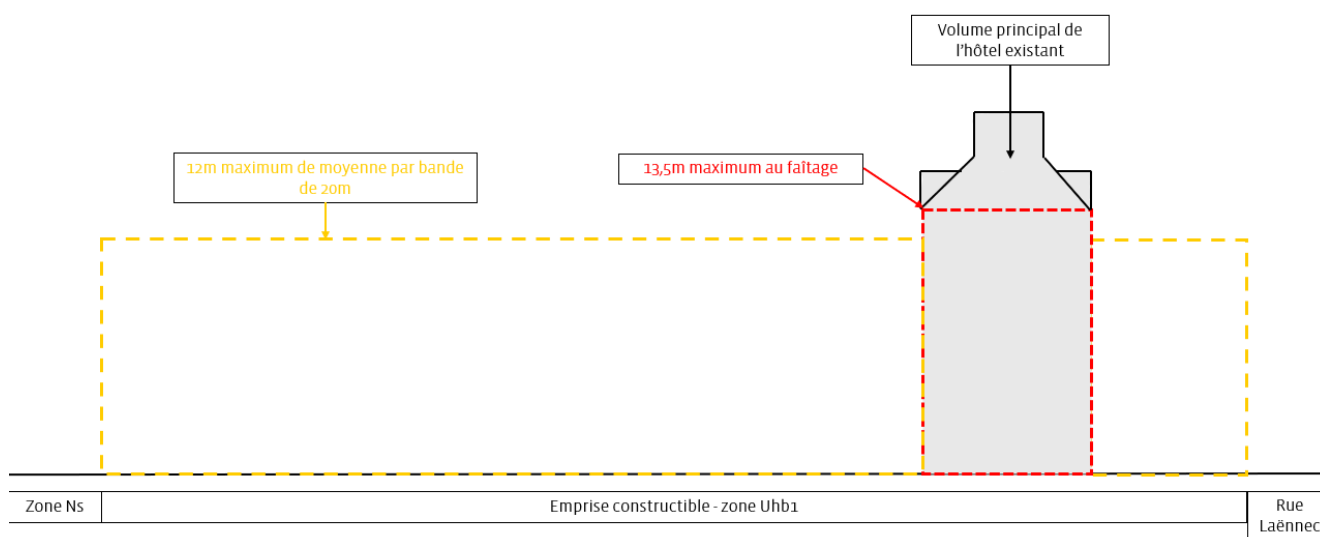


Schéma de coupe depuis l'impasse de la Palue à l'Est



## › Observation n°5 - Principes d'aménagement de l'OAP n°16 - «Site de l'ancien grand hôtel des Dunes» (Hauteur, éléments paysagers)

### Registre dématérialisé

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,

Plusieurs observations sont formulées par un riverain s'agissant de l'OAP qui encadre l'aménagement du site de l'hôtel des Dunes :  
› il est émis le souhait de conserver le massif de pins maritimes en bordure du site en intégrant un principe de protection dans l'OAP ;

› il est émis le souhait de réduire la longueur de la bande de constructibilité par rapport à la limite séparative à l'Est. Le caractère excessif de la hauteur autorisée est également soulevé ;

› il est demandé la communication d'éléments relatifs à l'instruction du projet envisagé sur site.

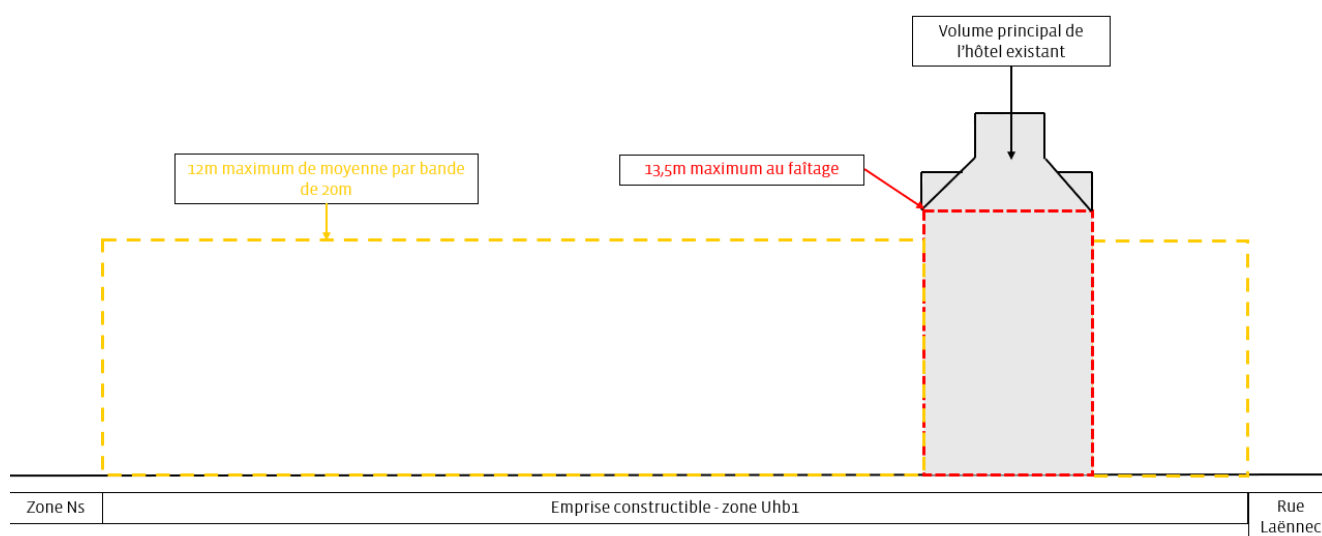
S'agissant des pins maritimes situés en bordure du site, il est précisé qu'ils ne peuvent pas être maintenus en raison de leur état sanitaire (diagnostic réalisé) et du danger qu'ils représentent aujourd'hui pour la sécurité publique en cas de chute sur la rue Laënnec. La commune souhaite néanmoins que ce marqueur paysager et patrimonial soit compensé par la plantation de nouveaux arbres sur l'emprise du site de projet. **L'OAP sera modifiée en ce sens en indiquant une obligation de planter des arbres sur site. Aussi, du fait de ce non maintien, il n'est pas envisagé de réduire la bande de constructibilité.**



En réponse à l'observation sur le caractère excessif de la hauteur autorisée, il est rappelé que l'aménagement du site entraînera une modification du paysage urbain par le comblement de certains espaces. Néanmoins cet aménagement est encadré de manière à assurer la cohérence du projet avec le cadre urbain environnant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés. Les principes d'aménagement de l'OAP assurent une distinction des hauteurs autorisées de manière à garantir une cohérence du projet avec la topographie, la forme et les volumes du bâtiment attenant et du bâti environnant. Les règles applicables à la zone Uhb1 en présence précisent également que «Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions présentes dans le paysage proche» (article Uh10) et «Chaque construction neuve devra s'inscrire dans le contexte existant et tenir compte de son environnement proche.» (article Uh11). **Ainsi il n'est pas envisagé de réduire la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité.**

Enfin, concernant la communication d'éléments relatifs à l'instruction du projet envisagé sur site, il est rappelé que le maître d'ouvrage ne peut pas communiquer ces éléments dans le cadre de la présente procédure de modification en application de l'article L. 311-2 du Code des relations entre le public et l'administration.

*L'illustration ci-dessous vise à expliciter les règles de hauteur applicables pour l'OAP n°16. Les volumes sont représentés à titre indicatif seulement et n'ont pas de valeur réglementaire.*



**Schéma de coupe depuis l'impasse de la Palue à l'Est**

## > Observation n°6 - Principes d'aménagement de l'OAP n°16 - «Site de l'ancien grand hôtel des Dunes» (Hauteur, éléments paysagers)

### Registre dématérialisé

\* \_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 faîtage 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,

Plusieurs observations sont formulées par un riverain s'agissant de l'OAP qui encadre l'aménagement du site de l'hôtel des Dunes :

> il est émis le souhait de conserver le massif de pins maritimes en bordure du site en intégrant un principe de protection dans l'OAP ;

> il est émis le souhait d'interdire la construction sur la bande de constructibilité matérialisée dans l'OAP ;

> il est demandé la communication d'éléments relatifs à l'instruction du projet envisagé sur site.

S'agissant des pins maritimes situés en bordure du site, il est précisé qu'ils ne peuvent pas être maintenus en raison de leur état sanitaire (diagnostic réalisé) et du danger qu'ils représentent aujourd'hui pour la sécurité publique en cas de chute sur la rue Laennec. La commune souhaite néanmoins que ce marqueur paysager et patrimonial soit compensé par la plantation de nouveaux arbres sur l'emprise du site de projet. **L'OAP sera modifiée en ce sens en indiquant une obligation de planter des arbres sur site.**

En réponse à l'observation sur le caractère excessif de la hauteur autorisée, il est rappelé que l'aménagement du site entraînera une modification du paysage urbain par le comblement de certains espaces. Néanmoins cet aménagement est encadré de manière à assurer la cohérence du projet avec le cadre urbain environnant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés. Les principes d'aménagement de l'OAP assurent une distinction des hauteurs autorisées de manière à garantir une cohérence du projet avec la topographie, la forme et les volumes du bâtiment attenant et du bâti environnant. Les règles applicables à la zone Uhb1 en présence précisent également que «Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions présentes dans le paysage proche» (article Uh10) et «Chaque construction neuve devra s'inscrire dans le contexte existant et tenir compte de son environnement proche.» (article Uh11). Aussi, sur le sujet des vues, il est précisé qu'il n'y a aujourd'hui aucun cône de vue identifié au règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. **Ainsi il n'est pas envisagé de réduire la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité.**

Enfin, concernant la communication d'éléments relatifs à l'instruction du projet envisagé sur site, il est rappelé que le maître d'ouvrage ne peut pas communiquer ces éléments dans le cadre de la présente procédure de modification en application de l'article L. 311-2 du Code des relations entre le public et l'administration.

## > Observation n°7 - Principes d'aménagement de l'OAP n°16 - «Site de l'ancien grand hôtel des Dunes» (Hauteur, éléments paysagers)

Registre dématérialisé

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

Plusieurs observations sont formulées par un riverain s'agissant de l'OAP qui encadre l'aménagement du site de l'hôtel des Dunes :

- > il est émis le souhait de diminuer la hauteur autorisée dans la partie Est de la bande de constructibilité
- > il est demandé de procéder à un élagage des pins maritimes en cas de maintien

Concernant les hauteurs autorisées sur site, il est rappelé que l'aménagement du site entraînera une modification du paysage urbain par le comblement de certains espaces. Néanmoins cet aménagement est encadré de manière à assurer la cohérence du projet avec le cadre urbain environnant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés. Les principes d'aménagement de l'OAP assurent une distinction des hauteurs autorisées de manière à garantir une cohérence du projet avec la topographie, la forme et les volumes du bâtiment attenant et du bâti environnant. Les règles applicables à la zone Uhb1 en présence précisent également que «Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions présentes dans le paysage proche» (article Uh10) et «Chaque construction neuve devra s'inscrire dans le contexte existant et tenir compte de son environnement proche.» (article Uh11). **Ainsi il n'est pas envisagé de réduire la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité.**

S'agissant de la contribution au sujet des pins maritimes, elle n'entre pas dans le champ d'application de la présente procédure de modification et par conséquent elle n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage.

L'illustration ci-dessous vise à expliciter les règles de hauteur applicables pour l'OAP n°16. Les volumes sont représentés à titre indicatif seulement et n'ont pas de valeur réglementaire.

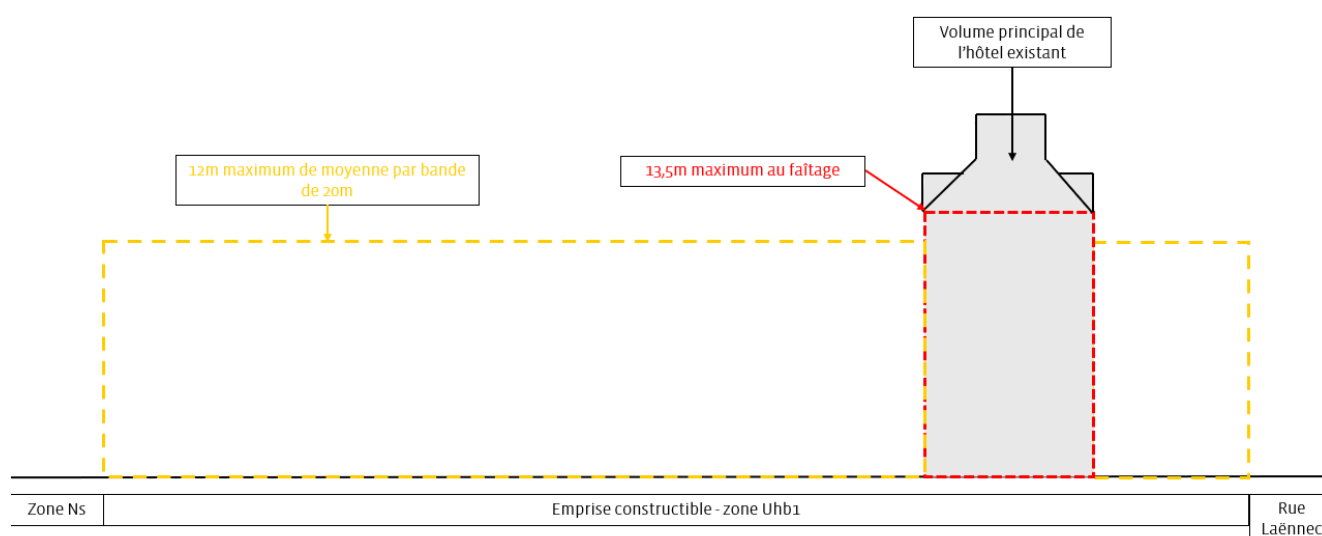


Schéma de coupe depuis l'impasse de la Palue à l'Est

## › Observation n°8 - Principes d'aménagement de l'OAP n°16 - «Site de l'ancien grand hôtel des Dunes» (Emprise, hauteur, éléments paysagers)

### Registre dématérialisé

« 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 prévues 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 faîtage 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,

Plusieurs observations sont formulées par un riverain s'agissant de l'OAP qui encadre l'aménagement du site de l'hôtel des Dunes :

- › il est émis le souhait d'augmenter l'emprise de l'OAP pour prendre en compte les «contraintes sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements»;
- › il est évoqué la destruction du massif de pins maritimes en cas d'aménagement;
- › il est évoqué le caractère dissonant de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité;
- › il est émis le souhait d'accentuer le caractère vertueux des modifications introduites par la présente procédure.

**S'agissant de l'emprise de l'OAP, elle concerne plusieurs parcelles et il est seulement envisagé de l'étendre de manière à intégrer l'impasse de la Palue à l'Est. Il n'est pas envisagé de l'étendre aux autres espaces environnants sachant qu'elle a vocation uniquement à encadrer l'aménagement du site de l'hôtel des Dunes.** La prise en compte de l'environnement proche, aussi bien bâti que naturel ou paysager, est néanmoins un principe intégré dans l'OAP et dans le règlement applicable à la zone Uh1 où prend place le projet : «L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), et assurer une continuité avec

les constructions existantes dans les formes et ou les matériaux de construction (...) La forme du bâtiment devra ainsi s'inscrire en cohérence avec l'environnement naturel et urbain global du site.» (extrait de l'OAP n°16).

Concernant le non maintien des pins maritimes, il est précisé qu'ils ne peuvent pas être maintenus en raison de leur état sanitaire (diagnostic réalisé) et du danger qu'ils représentent aujourd'hui pour la sécurité publique en cas de chute sur la rue Laennec. La commune souhaite néanmoins que ce marqueur paysager et patrimonial soit compensé par la plantation de nouveaux arbres sur l'emprise du site de projet. **L'OAP sera modifiée en ce sens en indiquant une obligation de planter des arbres sur site.**

En réponse à l'observation sur le caractère dissonant de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité, il est rappelé que l'aménagement du site entraînera une modification du paysage urbain par le comblement de certains espaces. Néanmoins cet aménagement est encadré de manière à assurer la cohérence du projet avec le cadre urbain environnant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés. Les principes d'aménagement de l'OAP assurent une distinction des hauteurs autorisées de manière à garantir une cohérence du projet avec la topographie, la forme et les volumes du bâtiment attenant et du bâti environnant. Les règles applicables à la zone Uh1 en présence précisent également que «Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions présentes dans le paysage proche» (article Uh10) et «Chaque construction neuve devra s'inscrire dans le contexte existant et tenir compte de son environnement proche.» (article Uh11). Aussi, sur le sujet des vues, il est précisé qu'il n'y a aujourd'hui aucun cône de vue identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. **Ainsi il n'est pas envisagé de réduire la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité.**



Enfin, concernant le caractère vertueux des modifications introduites par la présente procédure, il est précisé que la création des deux OAP, pour les secteurs de Prat Ar Reun et de l'hôtel des Dunes, intervient de manière à renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux locaux dans les futurs projets.

L'OAP relative au secteur de l'hôtel des Dunes prévoit notamment :

- › un traitement perméable des surfaces de stationnement et leur plantation ;
- › le traitement des eaux pluviales à la parcelle ;
- › le maintien et le renforcement de la végétation sur les espaces naturels ;
- › la mise en œuvre d'une exemplarité énergétique et environnementale des bâtiments en prévoyant notamment l'utilisation de matériaux ayant un impact carbone faible, une conception bioclimatique permettant d'optimiser le confort et l'utilisation d'un système de production d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques)

L'OAP relative au secteur de Prat Ar Reun prévoit notamment :

- › un retrait des constructions le long de la départementale de manière à garantir un espace tampon végétalisé ;
- › la plantation des espaces de stationnements et un traitement semi ou complètement perméable sur la totalité de leur surface ;
- › des espaces paysagers communs aménagés au sein de l'opération avec des noues plantées qui permettent une gestion des eaux pluviales en surface.

## › Observation n°9 - Intérêt des objets de la modification (hôtel des Dunes et secteur de Prat Ar Reun)

### Registre écrit

08/06/1910 n°1 - 30/1/2019  
 J'ai pris connaissance du dossier présenté pour la modification du plan local d'urbanisme de PLOBANNALEC-LESCONIL, qui m'apparaît empreinte de bon sens -  
 - permettre le logement par un logement communal afin de répondre prioritairement aux besoins des jeunes ménages, familles et personnes à revenus modestes  
 - optimiser l'utilisation des espaces dans les 3 ans destinées aux activités  
 - et surtout maintenir et améliorer l'offre d'hébergement diversifiée au territoire  
 L'accueil touristique est important en pays bigouden pour maintenir une offre commerciale et de services dense à la population résidente  
 Ces dernières décennies, trop de lieux d'hébergement de type hôtel ou centres de vacances ont disparu à L'ECUDY, PLOBANNALEC-LESCONIL, LECHAGAT, TROFEGAT, LE GUILV'EC, PENMARCH, PLOMEL, ou PLOMEL  
 L'ANVERN (hôtel), l'offre de vacances au centre de la commune, l'ancien hôtel de la commune  
 La diversité des types d'hébergement est essentielle - c'est

Un avis favorable est exprimé pour les objets de la modification qui concernent le site de l'hôtel des Dunes et celui de Prat Ar Reun.

**Cette contribution n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage.**

Par conséquent il est nécessaire de réagir ou construire de nouveaux hôtels en Pays Bigouden  
 L'hôtel des dunes est un établissement emblématique du Pays Bigouden et, approuve totalement la volonté communale d'acquiescer un hôtel restaurant plutôt que la transformation en appartements par exemple, comme cela se voit trop fréquemment.  
 Par l'équilibre économique et l'attractivité de l'opération, une évolution des espaces par extension du bâti doit être possible.  
 Par rapport à la loi littoral, le bâtiment existant et potentiellement extensible est totalement intégré à la zone littorale de l'agglomération de Lesconil, ne pose donc aucun problème de réglementation littorale et m'apparaît totalement compatible avec les enjeux de cohésion littorale permettant de mutualiser les services est remarquable particulier en ce domaine.  
 Enfin l'appropriation par la commune de la zone permet de garantir un environnement maintenu et surtout de garantir la continuité du service littoral ouvert à tous.  
 C'est un projet majeur pour le Pays Bigouden et l'ambition touristique et d'accueil se caractérisent  
 J'en suis très favorable.

## > Observation n°10 - Intérêt des objets de la modification ( hôtel des Dunes et secteur de Prat Ar Reun)

Registre écrit

OBSERVATIONS DU - 07/02/2025	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- MAINTIEN DES ESPACES VÉGÉTALISÉS EXISTANT (PAS ALLUMAGE)</li> <li>- RECONSTRUCTION (HISTORIQUE - PATRIMOINE VÉGÉTAL EXISTANT)</li> <li>- ATTENTION A LA TYPOLOGIE TYPE "MITAGE" DE L'ESPACE CONSTRUCTIF</li> <li>- PATRIMOINE BÂTI TYPE "4 VENTS", HABITAT SERA À MAINTENIR DANS LES NOUVELLES ZONES ORGANISÉES</li> <li>- MIXTE MAISON INDIVIDUELLE - HABITAT TYPE "4 VENTS"</li> <li>- ESPACES TYPE PLACES AVEC BASSINS DE RÉGÉNÉRATION DES EAUX PLUVIALES (IMPERMÉABILISATION DES SOLS) AVEC VÉGÉTAUX (+ ALIMENTATION DES SOURCES SOUTERRAINES → PAS EAUX TOUT À L'EGOUT)</li> <li>- ISOLATION DES HABITATS / ROUTE (DE + EN + FRÉQUENTE)</li> <li>- NON PRIVATISATION DES ESPACES LOTIS (CRÉATION DE PASSAGES À PIED OU VÉLO TRAVERSANTS TYPE "SR"</li> <li>- "SAFED COMMUNITIES"</li> <li>- CRÉATION D'ESPACES ENQUÊMATIQUES (TYPE PSEUDO PATRIMOINE) INVITATION ARTISTES OU STRUCTURES CONSTRUCTIVES → LAVOIR - SCULPTURE - MENHIR - DOLMEN) AVEC AXE "LISIBLE" À PIED</li> <li>- FAVORISER LES VUES, LES PERSPECTIVES</li> <li>- ÉVITER LES RONDS - POINTS "ÉVIDENTS" (VIRUS FRANÇAIS)</li> <li>- PAYSAGE DE BOISAGE (CRÉATION) POUR FAVORISER LES TRANSITIONS VISUELLES - ÉVITE À DIMINUER LA QUANTITÉ DE PARCELLES</li> <li>- PAS LOTISSEMENT "CUL DE SAC"! <del>IMPASSE</del> JEAN PHILIPPE NOYER</li> <li>RESIDENT A LOSCARR</li> </ul>	

Une contribution apportée par un habitant de la commune liste plusieurs critères à prendre en compte dans la réalisation du lotissement communal sur le site de Prat Ar Reun.

En réponse à cette contribution il est rappelé que plusieurs principes d'aménagement sont définis pour le site au travers de l'OAP n°1 créée à l'occasion de la présente procédure. Précisées ci-dessous, ces principes résultent d'un travail mené avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), ici missionné pour accompagner la commune dans l'élaboration du programme. **Il n'est pas envisagé d'ajouter de nouveaux principes d'aménagement ou de modifier ceux nouvellement créés.**

S'agissant de la préservation et du renforcement des espaces végétalisés, il est prévu :

- > Une gestion des eaux pluviales en surface avec le développement de noues structurantes dans le dessin des espaces ;
- > Un pré-verdissement des limites et espaces publics ;
- > Un traitement «d'apaisement» le long de la route départementale par la mise en place d'une zone tampon végétalisée ;
- > Une gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- > Des espaces végétalisés communs à aménager autant que possible au sein de l'opération.

S'agissant des formes bâties et de la structuration de l'espace, il est prévu :

- > Une organisation de type «village» (place centrale, venelles et jardins partagés)
- > Une harmonie avec les constructions environnantes et l'identité architecturale et urbaine locale : usage de matériaux locaux, valorisation des pierres sèches et ganivelles pour les clôtures, limitation des matériaux de type PVC et parpaing

S'agissant des mobilités il est prévu :

- > Une double entrée à sens unique depuis la route à l'Ouest
- > Des mobilités douces renforcées avec le développement d'une continuité Nord-Sud
- > La mise en commun des stationnements et la possibilité de valoriser le stationnement du cimetière

## ORGANISATION



» Principes d'aménagement - Organisation / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittanova

## VÉGÉTALISATION



» Principes d'aménagement - Végétalisation / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittanova

Extrait de l'OAP n°1 - Prat Ar Reun

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la rue de Penareun, avec une ou deux entrées principales **1**. La voirie, en sens unique, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie <4m, etc.). Des cheminements piétons traverseront aussi les différents secteurs du site **2**, afin de conserver un effet de «village».

Un retrait devra être mis en place le long de la D102 afin de garantir une bande tampon végétalisée par rapport à la route **3**.

Les façades ou pignons pourront être situés à l'alignement de la voirie **4**.

Des espaces de stationnement mutualisés sont à proposer. La parcelle à l'Ouest de la rue pourra être utilisée à cet effet. Les stationnements devront être plantés et un traitement semi ou complètement perméable sur la totalité de leur surface devra être assuré.

Des espaces paysagers communs seront aménagés autant que possible au sein de l'opération de logements.

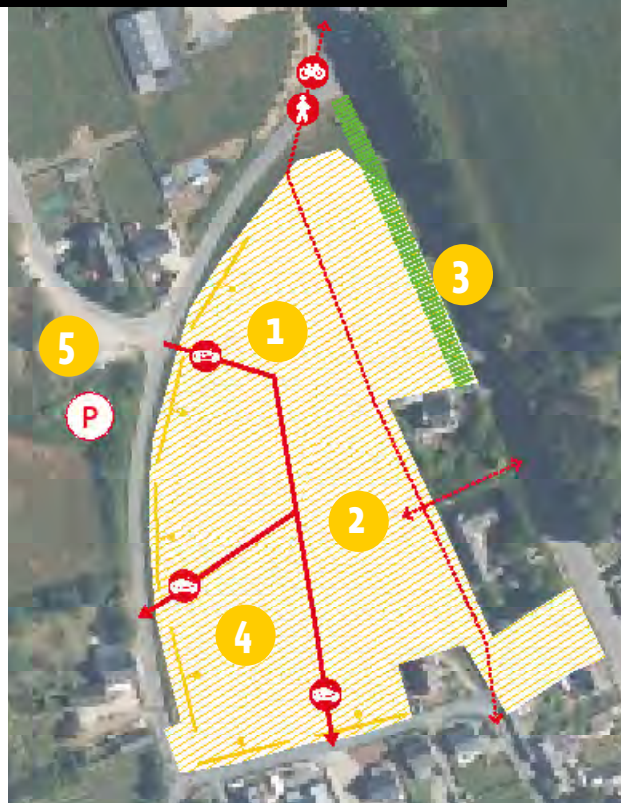
Des noues plantées permettront la gestion des eaux pluviales en surface et seront structurantes dans le dessin des espaces de voiries.

## CIRCULATIONS



» Principes d'aménagement - Circulations / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittanova

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



» Principes d'aménagement du site de projet / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittanova



## › Observation n°11 - Aménagement du site de l'hôtel des Dunes et insertion urbaine

Registre écrit

Observation n°3

Objet: Enquête publique relative à la modification du PLU de Plobannaec-lesconil

A l'attention du Commissaire Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Un des patrimoines emblématiques de Lesconil que représente le Grand Hôtel des Dunes est conservé et restauré, nous ne pourrions que nous en réjouir et être favorables à ses nouveaux aménagements.

Nous habitons à l'année au 11 de la rue Bœnnec dans la maison familiale. Du fait de notre proximité immédiate au site du Grand Hôtel, en limite séparative de propriété, côté ouest de l'hôtel, nous nous interrogeons sur l'impact potentiel de l'implantation des extensions et constructions nouvelles qui, si elles devaient se bâtir sur le côté ouest du site, viendraient considérablement affecter notre qualité de vie et notre quotidien.

Nous espérons que cette observation soit considérée lors de la réalisation du projet.

Bien cordialement.

Une observation est formulée par un riverain au sujet de l'aménagement futur et ses effets sur l'environnement immédiat notamment la partie Ouest du site.

Il est rappelé que l'aménagement du site entraînera une modification du paysage urbain par le comblement de certains espaces. Néanmoins cet aménagement est encadré de manière à assurer la cohérence du projet avec le cadre urbain environnant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés. Les principes d'aménagement de l'OAP assurent une distinction des hauteurs autorisées de manière à garantir une cohérence du projet avec la topographie, la forme et les volumes du bâtiment attenant et du bâti environnant. Les règles applicables à la zone Uhb1 en présence précisent également que «Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions présentes dans le paysage proche» (article Uh10) et «Chaque construction neuve devra s'inscrire dans le contexte existant et tenir compte de son environnement proche.» (article Uh11). Aussi, sur le sujet des vues, il est précisé qu'il n'y a aujourd'hui aucun cône de vue identifié au règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.



## › Observation n°12 - Intérêt des objets de la modification (hôtel des Dunes et secteur de Prat Ar Reun) et gestion de la zone Ns et du sentier côtier GR34

Registre écrit

Observation n°6

Observation du 24/02/2025

\* Projet Hôtel des Dunes  
 Le projet d'aménagement de celui-ci est nécessaire et important pour la vie de la commune et l'accueil touristique en Pays Bigouden. Il semble souhaitable minimiser l'impact environnemental.  
 La commune devrait obtenir la zone Sud (N.S) du terrain, il est fort probable que ce soit pour l'usage symbolique.  
 Cette zone NS acquise par la commune permettrait de remettre en question de la fréquentation :  
 - particulièrement au regard de toute la zone par les humains, chiens, et autres vélos  
 - remise en état et matérialisation du GR34  
 - interdiction aux vélos, trottinettes → 3cc motorisés et prévoir à chaque entrée et modification de ces sentiers n°3 qui a tendance à "envoyer" les vélos sur le GR34  
 - si cette zone NS peut être enviablement, elle doit être adaptée (limitation des chiens → chiens en laisse et cheminement sur GR → nécessité d'information)  
 Cette zone fait partie du corridor écologique côtier d'accueil de la population au Pays Bigouden (migratoires et sédentaires (dont certains nichent au sud), de nombreuses reptiles et insectes, une flore diversifiée).  
 Les oiseaux migrateurs des sites ont une zone rose avec qu'ils viennent à l'été des personnes.  
 Le franchissement aux risques naturels à venir, tempêtes, pluie violente → érosion et donc vulnérabilité à l'entretien du GR  
 La présence de rochers et d'une végétation arbustive basse favorise certaines espèces.

\* Prat Ar Reun  
 Projet cohérent. Vu les limites d'antériorité des sols cette zone "agrandie" pauvre (caillasse) était propice au stationnement de personnes âgées, ces zones désignées il paraît souhaitable que cette zone soit limitée soit maintenue ayant les mêmes capacités d'accueil.

Plusieurs observations sont formulées concernant certains objets de la modification associés aux sites de l'hôtel des Dunes et Prat Ar Reun :

- › un avis favorable est exprimé pour l'acquisition, par la commune, de la zone Ns située en partie dans l'unité foncière de l'hôtel des Dunes ;
- › plusieurs recommandations sont exprimées au sujet de l'entretien et la gestion de la zone Ns et du sentier côtier du GR34 ;
- › un point de vigilance est soulevé au sujet de l'artificialisation du site de Prat Ar Reun.

Au sujet de la gestion de la zone Ns correspondant à un espace remarquable au sens de la loi Littoral et dont l'emprise recoupe la ZNIEFF de type 1 «Plages, dunes et lagunes de Lehan à Kersauz et rochers de Goudoul», il est rappelé qu'il s'agit d'un «espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres écologiques » (L.121-23 du code de l'urbanisme) et par conséquent son aménagement est fortement limité. L'acquisition d'une partie par la commune intervient de manière à asseoir le libre accès à cet espace, en cohérence avec les enjeux environnementaux en présence, et le maintien du sentier côtier. A noter que les mesures de gestion du GR34 ne relèvent pas du champ d'intervention du PLU c'est pourquoi elles ne peuvent pas être intégrées à la présente procédure de modification.

Concernant le site de Prat Ar Reun, il est rappelé que le projet d'aménagement a fait l'objet d'un travail avec le CAUE, qui a proposé plusieurs scénarios sur la base de densités différentes pour illustrer les effets sur les espaces végétalisés et/ou communs. Sur la base de ces scénarios, la commune a fait évoluer sa réflexion pour finalement aboutir aux principes d'aménagements édictés dans l'OAP nouvellement créé. Les modifications des règles relatives à la hauteur et à l'emprise dans le règlement écrit participent à encadrer l'aménagement du secteur de manière à présenter une densité «douce» et cohérente au regard des enjeux d'accueil des populations.

## › Observation n°13 - Principes d'aménagement du site de l'hôtel des Dunes

### Registre écrit

Observation n°13  
 - Une analyse 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. Après la possibilité de couvrir une surface de 50% de la surface du terrain semble exagérée. Soit à prendre en compte =  
 1/ Existant - Transparence entre la rue la mer et la bande du bord de mer  
 - Ne pas occluer la vue depuis les constructions existantes de l'autre côté de la rue.  
 - Conserver les murs en pierre et les clôtures en bois peint de l'époque (ballustrades noires)  
 - Conserver tous les arbres existants en limite Est du terrain.  
 2/ Pour le projet à venir - Consulter en amont le CAUE de Fécamp ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France.  
 Ouvrir la consultation avec un concours d'idées avec 2 lots.  
 Philippe DUVERGEY

Plusieurs observations et remarques sont formulées concernant les principes d'aménagement du site de l'hôtel des Dunes :

- › une recommandation est faite concernant l'instruction du projet envisagé sur site et l'interprétation de la règle relative à l'emprise au sol ;
- › un point de vigilance est soulevé sur les vues existantes depuis les constructions environnantes ;
- › il est demandé la conservation des murs en pierre et des clôtures existantes ;
- › il est demandé la conservation des pins maritimes existants ;
- › il est demandé une visibilité en amont de la part du CAUE 29 et de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets envisagés.

Concernant les possibilités de construction sur site, le règlement écrit prévoit aujourd'hui une emprise au sol maximum de 50 % pour les nouvelles constructions en zone Uhb. Il est à noter que cette règle n'a pas été modifiée à l'occasion de la présente procédure de modification.

Au sujet des vues depuis les constructions avoisinantes, il est rappelé que l'aménagement du site entraînera une modification du paysage urbain par le comblement de certains espaces. Néanmoins cet aménagement est encadré de manière à assurer la cohérence du projet avec le cadre urbain environnant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés. Les principes d'aménagement de l'OAP assurent une distinction des hauteurs autorisées de manière à garantir une cohérence du projet avec la topographie, la forme et les volumes du bâtiment attenant et du bâti environnant. Les règles applicables à la zone Uhb1 en présence précisent également que «Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faite avec celles des constructions présentes dans le paysage proche» (article Uh10) et «Chaque construction neuve devra s'inscrire dans le contexte existant et tenir compte de son environnement proche.» (article Uh11). Aussi, il est précisé qu'il n'y a aujourd'hui aucun cône de vue identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

S'agissant des murets en pierre existants, il est rappelé que l'OAP mentionne la nécessité de conserver ou reconstruire à l'identique les murets donnant sur la rue Laennec et l'impasse de la Palue. Le terme de «muret» fait ici référence au mur et à la balustrade qui le surmonte. **Par souci de lisibilité, il est envisagé de remplacer le terme de «murets» qui figure dans l'OAP n°16 par le terme de «clôture» en précisant qu'il s'agit du mur et de la balustrade.**

Concernant le non maintien des pins maritimes, il est précisé qu'ils ne peuvent pas être maintenus en raison de leur état sanitaire (diagnostic réalisé) et du danger qu'ils représentent aujourd'hui pour la sécurité publique en cas de chute sur la rue Laennec. La commune souhaite néanmoins que ce marqueur paysager et patrimonial soit compensé par la plantation de nouveaux arbres sur l'emprise du site de projet. **L'OAP sera modifiée en ce sens en indiquant une obligation de planter des arbres sur site.**

Enfin, il est rappelé que les sites concernés par les objets de la modification ne sont pas compris dans un périmètre soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France et par conséquent il n'est pas possible d'imposer des consultations. Tout projet fera néanmoins l'objet d'une consultation de l'architecte conseil de la CCPBS.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



	Bande de constructibilité avec hauteur maximum au faitage ne dépassant pas celle de l'hôtel existant
	Espace constructible avec hauteur maximum au faitage de 12m par rapport au terrain naturel
	Maintenir, voire renforcer la végétation
	Emprise que la mairie souhaite acquérir
	Voie de desserte et stationnement à créer
	Liaison douce existante
	Murets à conserver ou reconstruire à l'identique
	Clôture naturelle à créer



## › Observation n°14 - Intérêt des objets de la modification (hôtel des Dunes et secteur de Prat Ar Reun) et gestion de la zone Ns et du sentier côtier GR34

### Registre écrit

Observation n°14  
L'extension de l'Hôtel des Dunes, nécessaire à l'équilibre économique du projet, s'inscrit dans un site remarquable du littoral. Il est indispensable de conserver le cône de vue sur le bâtiment de l'hôtel et doit être ouvert de manière à ce que les extensions laissent un maximum de vue sur le bâtiment qui est un élément majeur du patrimoine de la commune vu par de nombreuses

personnes qui fréquentent le GR 34 ou l'espace devant l'hôtel.  
Il ne faut pas "enfermer" la vue mais au contraire ouvrir les extensions.  
Par ailleurs nécessité de préserver les alignements d'arbres sur le côté.  
Une consultation de l'APF est vivement recommandée de même que le CAUE et une véritable présentation/consultation avec la population.  
Ces éléments doivent figurer dans le COAP.  
Dune JOLLEN.  
Les extensions prévues doivent également être considérées comme des extensions, soumises au règlement des extensions prévues dans la modification.

Plusieurs observations et remarques sont formulées concernant les principes d'aménagement du site de l'hôtel des Dunes :

- › un point de vigilance est soulevé sur les vues existantes depuis la rue Laennec et le sentier côtier du GR34 ;
- › il est demandé la conservation des pins maritimes existants ;
- › il est demandé une consultation du CAUE 29 et de l'Architecte des Bâtiments de France sur le projet envisagé.

Au sujet des vues depuis les constructions avoisinantes, il est rappelé que l'aménagement du site entraînera une modification du paysage urbain par le comblement de certains espaces. Néanmoins cet aménagement est encadré de manière à assurer la cohérence du projet avec le cadre urbain environnant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés. Les principes d'aménagement de l'OAP assurent une distinction des hauteurs autorisées de manière à garantir une cohérence du projet avec la topographie, la forme et les volumes du bâtiment attenant et du bâti environnant. Les règles applicables à la zone Uhb1 en présence précisent également que «Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faite avec celles des constructions présentes dans le paysage proche» (article Uh10) et «Chaque construction neuve devra s'inscrire dans le contexte existant et tenir compte de son environnement proche.» (article Uh11). Aussi, il est précisé qu'il n'y a aujourd'hui aucun cône de vue identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Concernant le non maintien des pins maritimes, il est précisé qu'ils ne peuvent pas être maintenus en raison de leur état sanitaire (diagnostic réalisé) et du danger qu'ils représentent aujourd'hui pour la sécurité publique en cas de chute sur la rue Laennec. La commune souhaite néanmoins que ce marqueur paysager et patrimonial soit compensé par la plantation de nouveaux arbres sur l'emprise du site de projet. **L'OAP sera modifiée en ce sens en indiquant une obligation de planter des arbres sur site.**

Enfin, il est rappelé que les sites concernés par les objets de la modification ne sont pas compris dans un périmètre soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France et par conséquent il n'est pas possible d'imposer des consultations. Tout projet fera néanmoins l'objet d'une consultation de l'architecte conseil de la CCPBS.



## > Observation n°15 - Modification des règles applicables à la zone Uhb et au sous-secteur Uhb1 (site de l'hôtel des Dunes)

Courrier

### A. Observations portant sur le règlement écrit

#### Article Uh6.2.B :

- « En secteur Uhb les constructions doivent être édifiées :
  - à une distance comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.
  - Dans le cas d'implantation en bordure de voie, la continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées...).

Nous proposons d'ajouter la disposition suivante :

*« En secteur Uhb1, 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 :

Nous proposons de modifier l'OAP n°16 afin que le schéma de l'OAP soit compatible avec l'article Uh10.

#### Article Uh11 :

##### • Article Uh11.3

« Dans le cas d'une extension, elle gardera un volume inférieur à l'existant pour garder le corps de bâtiment existant comme ancrage principal au tissu urbain ».

Nous proposons d'ajouter la précision suivante :

*« Les constructions dont la superficie dépasse celle de la construction existante ne doivent pas être regardées comme des extensions mais comme des constructions nouvelles. »*

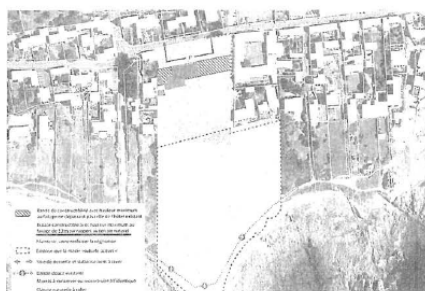
##### • Article Uh11.4.1

« Les prescriptions édictées pour les constructions neuves seront les suivantes :  
- plan rectangulaire très prononcé pour le bâtiment principal, avec une simplicité des volumes évitant les trop nombreux décrochements ».

Nous proposons 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 »*

### B. Observations portant sur l'OAP n°16 : Site de l'ancien grand hôtel des Dunes



#### Remarque n°1 : Hauteurs

Nous proposons d'ajuster le plan de l'OAP au regard de la zone hachurée jaune/orange et de renvoyer à la hauteur du règlement soit 13.50 m :

*« Espace constructible avec hauteur maximum au faîtage de 13,50m par rapport au terrain naturel »*

Pour rappel Article Uh10 du règlement écrit :

« En secteur Uhb1, un dépassement permettant d'atteindre une hauteur maximum de 13,5 m pourra être admis dans le cas de constructions qui assurent une continuité des étages d'une construction existante à laquelle est adossée la nouvelle construction et/ou dans le cas de constructions à la jonction d'une construction existante dépassant le gabarit autorisé. »

#### Remarque n°2 : Emprise que la mairie souhaite acquérir

Nous souhaitons apporter des précisions au regard de l'emprise que la mairie souhaite acquérir :

*« 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

Nous proposons de retirer du schéma et de la légende 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 ainsi la création d'une clôture car celle-ci viendrait en contradiction avec la préservation de la biodiversité et des habitats.

Plusieurs demandes d'ajustement du règlement écrit sont formulées pour la zone Uhb et le sous-secteur Uhb1.

Il est demandé la modification de la règle relative à l'implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques, de manière à permettre un alignement des constructions nouvelles avec celles existantes sur l'unité foncière. (=alignement de fait). Aussi, il est demandé l'édiction d'une précision sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans le cas de constructions et annexes en second rang.

**L'article Uh 6 sera modifié de manière à permettre un alignement de fait des nouvelles constructions en zone Uhb1. Les précisions suivantes seront apportées à l'article Uh6 : «En secteur Uhb1, 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. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.»**

Il est également demandé la modification de l'OAP n°16 au regard de la règle édictée à l'article Uh10. **Dans un souci de cohérence, l'OAP sera complétée en indiquant la hauteur maximale de 13,5 m en zone rouge et la hauteur maximale de 12 m de moyenne par bande de 20m en zone jaune. Le règlement écrit sera également modifié de manière à préciser la règle de hauteur applicable en zone Uhb1. La mention suivante sera ajoutée : «(...) à la jonction d'une construction existante dépassant le gabarit autorisé. L'application de cette règle est précisée dans l'OAP n°16.»**

Il est également demandé l'ajout d'une précision à l'article Uh 11 de manière à préciser le terme d'extension. **L'article Uh 11 sera modifié en ajoutant la précision suivante : «Les constructions dont la superficie dépasse celle de la construction existante ne doivent pas être regardées comme des extensions mais comme des constructions nouvelles».**

Il est aussi demandé de modifier l'article Uh 11 et notamment les prescriptions de volumétrie applicables aux constructions neuves. **La formulation actuelle permet une acceptation large c'est pourquoi il n'est pas envisagé de modifier cette règle.**

Une demande est également exprimée pour modifier la précision dans l'OAP n°16 relative à l'acquisition de la zone Ns par la commune. **L'OAP sera modifié en supprimant la mention graphique de l'acquisition d'une partie de la zone Ns par la commune.**

Une dernière demande porte sur le retrait de la règle relative aux clôtures dans l'OAP n°16. **L'OAP sera modifié en supprimant le linéaire faisant référence à la création d'une clôture naturelle entre la zone Uhb1 et la zone Ns. L'article Uh11 du règlement écrit sera modifié en conséquence pour préciser la règle applicable.**

**A supprimer et remplacer par la mention suivante : «Les clôtures en limite de zone Ns seront constituées d'un matériau naturel de type ganivelle».**

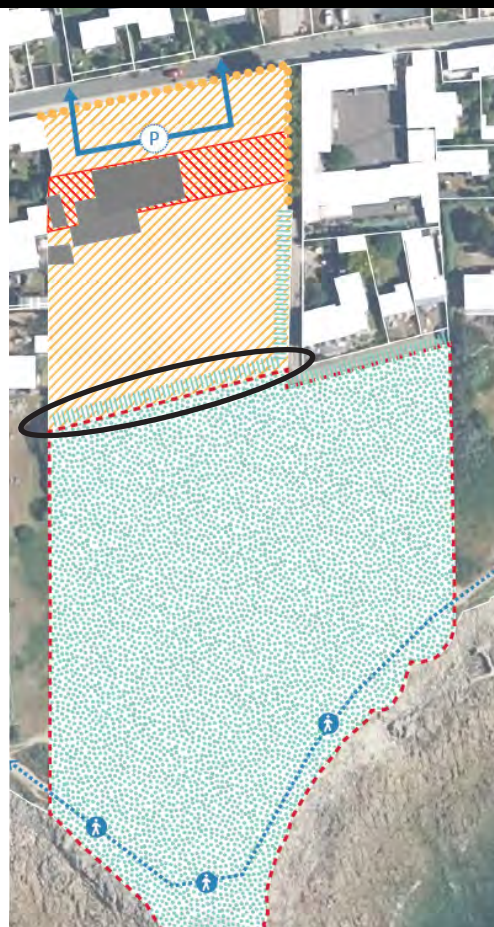
En limite de la rue Laennec uniquement, les murets de pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique. Ils pourront éventuellement être doublés d'une haie d'essences locales et variées ou surmontés d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 0,60 m.

En limite de l'impasse de la Palue uniquement, les murets de pierre existants devront être conservés. Ils pourront éventuellement être doublés d'une haie d'essences locales et variées d'une hauteur maximum de 1,50 m ou surmontés d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 0,60 m.

En prolongement du muret existant, jusqu'en limite de zone NS, les clôtures seront constituées d'un matériau naturel (type ganivelle) d'une hauteur maximale limitée à celle du muret existant.

» Extrait du règlement écrit du PLU de Plobannalec-Lesconil  
- Article Uh11

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



	Bande de constructibilité avec hauteur maximum au faitage ne dépassant pas celle de l'hôtel existant
	Espace constructible avec hauteur maximum au faitage de 12m par rapport au terrain naturel
	Maintenir, voire renforcer la végétation
	Emprise que la mairie souhaite acquérir
	Voie de desserte et stationnement à créer
	Liaison douce existante
	Murets à conserver ou reconstruire à l'identique
	Clôture naturelle à créer

» Principes d'aménagement - OAP n°16



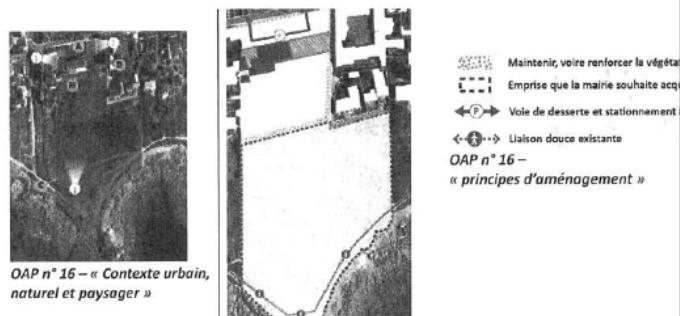
## › Observation n°16 - Principes d'aménagement du site de l'hôtel des Dunes

Courrier

« La localisation du site en bord du littoral avec une emprise située dans un espace remarquable à préserver lui confère des enjeux paysagers et architecturaux importants. Le projet qui prendra place sur l'emprise de l'ancien hôtel des dunes sera soumis à la réglementation de la loi littorale qui permettra de garantir la présence des différents enjeux du site. Afin de renforcer la préservation de l'espace naturel existant, la commune a lancé des négociations avec le nouveau propriétaire de l'hôtel des dunes dans l'objectif d'acquérir la totalité ou une grande partie de l'emprise située en zone naturelle, permettant ainsi de garantir son libre accès et le maintien du sentier littoral ».

L'OAP n° 16 « Site de l'ancien grand hôtel des Dunes » mentionne quant à elle que « La commune souhaite aujourd'hui acquérir l'intégralité de la zone Ns » et indique : « L'intégralité de la Ns (en vert ci-dessous) devra faire l'objet d'une attention particulière et devra rester libre d'accès tout en préservant la végétation naturelle. Aucun aménagement ne sera admis au sein de cet espace » (notice explicative, pp. 31 et 32).

L'emprise concernée est représentée sur les 2 figures de l'OAP :



En premier lieu, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (article L. 151-6 du Code de l'urbanisme) ; elles définissent notamment les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone (article R. 151-6 du même Code) et peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage pour des motifs écologiques notamment (article R. 151-7).

Les OAP n'ont pas pour objet de définir la propriété existante ou souhaitée des terrains.

En deuxième lieu, si le schéma d'aménagement de l'OAP prévoit de « maintenir voire renforcer la végétation » sur l'emprise correspondant au secteur Ns, l'OAP, comme la notice explicative de la modification n° 3, précise qu'il s'agit de garantir le libre accès de cet espace.

Or, la zone Ns correspond aux espaces remarquables du littoral (article L. 121-23 du Code de l'urbanisme) et bénéficie à ce titre d'une protection stricte se traduisant par l'interdiction de tous travaux ou aménagements, sauf les aménagements légers listés à l'article R. 121-5 du même Code.

Le Code ne prévoit pas parmi les actions permises d'intervention sur la végétation, le site ayant vocation à rester naturel.

En tout état de cause, l'appropriation par la Commune n'apporte pas de protection particulière à cet espace.

Au contraire, permettre le libre accès au public sur l'ensemble de l'espace classé Ns consiste en réalité à ouvrir au public la partie Nord du secteur Ns, et par suite à dégrader cet espace aujourd'hui préservé.

En troisième lieu, en l'état actuel, l'emprise concernée est naturelle – en nature de dune et lande – traversée en sa partie Sud par la servitude de passage le long du littoral.

Comme pour les propriétés voisines à l'Est et à l'Ouest, il s'agit d'une propriété privée aboutissant au rivage de la mer.



Vue aérienne géoportail avec cadastre –

En conséquence, à ce jour, l'existence de propriétés privées jusqu'au rivage de la mer permet de préserver le caractère naturel de l'espace, sans faire obstacle au libre passage des piétons sur l'emprise de la servitude de passage le long du littoral.

En quatrième lieu, en qualité de riverain, je suis en désaccord avec l'ouverture au public de la partie Nord de la zone Ns en raison des nuisances (nuisances sonores, perte d'intimité, perte de valeur vénale, etc.) que générera inévitablement la fréquentation par le public de cet espace aujourd'hui naturel.

En cinquième lieu, le risque en cas d'ouverture au public de la partie Nord de la zone Ns est également que les piétons en provenance de la rue Laennec, transitent par l'impasse de la Palue, chemin privé exclusivement utilisé par les occupants des maisons cadastrées AL n°232, 233 et 234 sur la base d'une servitude de passage.

Or, plusieurs chemins transversaux d'accès au rivage et à la servitude de passage littorale existent déjà de part et d'autre du secteur de l'OAP (rue du Porz Riagat, rue des Dunes, rue des

Un avis défavorable est exprimé par un riverain s'agissant des points suivants de la modification :

- › l'acquisition par la commune de la zone Ns comprise dans l'unité foncière de l'hôtel des Dunes ;
- › la modification de l'article Uh10 permettant un dépassement de hauteur pour le sous-secteur Uh1.

Au sujet de la zone Ns correspondant à un espace remarquable au sens de la loi Littoral et dont l'emprise recoupe la ZNIEFF de type 1 « Plages, dunes et lagunes de Lehan à Kersauz et rochers de Goudoul », il est rappelé qu'il s'agit d'un « espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres écologiques » (L.121-23 du code de l'urbanisme) et par conséquent son aménagement est fortement limité. L'acquisition d'une partie par la commune intervient de manière à asseoir la protection de cet espace qui est aujourd'hui libre d'accès malgré son caractère privé. En l'état la commune souhaite acquérir 7000 m2 de zone Ns le long du littoral.

**A noter sur ce point, en réponse au contributeur, qu'il est prévu de modifier l'OAP en supprimant la mention graphique de l'acquisition d'une partie de la zone Ns par la commune.**

Embruns) de sorte qu'il n'est pas besoin, et serait juridiquement injustifiable, de créer un nouvel accès *via* l'impasse de la Palue.

Au regard de ces éléments :

- outre que l'OAP n'a pas vocation à acter la propriété existante ou souhaitée des terrains,
- le principe d'une appropriation par la Commune pour permettre le « libre accès » à la zone Ns n'apporte rien à la protection de la zone et au contraire, est assimilable à une ouverture au public de la partie Nord de la zone Ns aujourd'hui naturelle,
- le maintien d'une propriété privée, à tout le moins sur la partie située au Nord des actuels passages piétonniers, est de nature à préserver la zone,
- elle permet également de préserver des nuisances les propriétés riveraines et le chemin privé de l'impasse de La Palue.

De plus, tant le porteur du projet de réhabilitation de l'Hôtel des Dunes que Monsieur le Maire de PLOBANNALEC-LESCONIL m'ont certifié – après que je les ai interrogés à ce sujet pendant l'enquête publique – ne pas avoir prévu de vendre ou d'acheter la totalité de l'emprise Ns, mais uniquement la partie basse (Sud).

Par ailleurs, il serait logique, dans l'éventualité où la partie de la zone Ns située au Sud des propriétés AC n° 232, 233 et 234 (et jusqu'au passage piétonnier) serait en vente, qu'elle soit proposée aux propriétaires de ces lots :

- afin d'assurer l'homogénéité et la continuité de l'urbanisme existant à l'Est vers le Port qu'à l'Ouest jusqu'à l'extrémité de la petite place,
- soit de les conserver dans le domaine privé pour l'ensemble des raisons d'environnement précitées.

Je sollicite donc le prononcé d'un avis défavorable :

- à toute mention relative à un projet d'acquisition par la Commune au sein de l'OAP n°16,
- ou subsidiairement, à ce que cette acquisition dépasse l'emprise actuelle des chemins piétons en partie Sud.

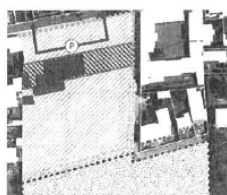


» Zonage du site de projet / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittanova

## 2. Augmentation de la hauteur maximale au faîtiage des constructions

Le projet de modification n°3 emporte également plusieurs modifications de la règle de hauteur dans le sous-secteur Uhb1, d'une part, et dans l'OAP sectorielle n°16, d'autre part, créés spécialement pour le projet :

- L'article Uh10 est modifié pour pouvoir admettre un « *dépassement permettant d'atteindre une hauteur maximum de 13,5 m (...) dans le cas de constructions qui assurent la continuité des étages d'une construction existante à laquelle est adossée la nouvelle construction et/ou dans le cas de constructions à la jonction d'une construction existante dépassant le gabarit autorisé (...)* ».
- L'OAP prévoit :  
« *Sur l'emprise et dans le prolongement du bâtiment existant est matérialisée une bande de constructibilité (hachurée en rouge ci-dessous) afin que la hauteur au faîtiage du projet ne dépasse pas celle du bâtiment de l'hôtel existant. Pour le reste de la zone constructible, la hauteur au faîtiage ne pourra pas dépasser 12m par rapport au terrain naturel* ».



Bande de constructibilité avec hauteur maximum au faîtiage ne dépassant pas celle de l'hôtel existant  
Espace constructible avec hauteur maximum au faîtiage de 12m par rapport au terrain naturel

Extraits OAP n°16

En premier lieu, les documents du PLU apparaissent **en contradiction** s'agissant de la hauteur maximale au faîtiage sur la partie du terrain d'assiette du projet la plus proche de ma propriété :

- Selon l'OAP, la hauteur maximum au faîtiage sera de 12 mètres (espace hachuré jaune sur le plan de l'OAP),
- Selon le règlement du PLU, la hauteur maximale au faîtiage sera de 13,50 mètres "dans le cas de constructions qui assurent la continuité des étages d'une construction existante à laquelle est adossée la nouvelle construction et/ou dans le cas de constructions à la jonction d'une construction existante dépassant le gabarit autorisé".

Pour les constructions en secteur hachuré jaune la hauteur maximale est à la fois 12 mètres selon l'OAP et 13,50 mètres selon le règlement, ce qui est contradictoire.

En deuxième lieu, le règlement **prive d'objet** la hauteur définie dans l'OAP.

Le projet consiste à rénover et édifier une extension de l'Hôtel des Dunes, étant observé que ces termes ne sont pas expressément définis par le règlement du PLU, l'extension se situera *a priori* dans la « continuité » ou à la « jonction » d'une construction existante de hauteur supérieure au maximum autorisé.

Concernant la hauteur autorisée sur site, l'OAP sera complétée en indiquant la hauteur maximale de 13,5 m en zone rouge et la hauteur maximale de 12 m de moyenne par bande de 20m en zone jaune. Le règlement écrit sera également modifié de manière à préciser la règle de hauteur applicable en zone Uhb1. La mention suivante sera ajoutée : « (...) à la jonction d'une construction existante dépassant le gabarit autorisé. L'application de cette règle est précisée dans l'OAP n°16. »



En réponse à l'observation sur le caractère excessif de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité, il est rappelé que l'aménagement du site entraînera une modification du paysage urbain par le comblement de certains espaces. Néanmoins cet aménagement est encadré de manière à assurer la cohérence du projet avec le cadre urbain environnant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés. Les principes d'aménagement de l'OAP assurent une distinction des hauteurs autorisées de manière à garantir une cohérence du projet avec la topographie, la forme et les volumes du bâtiment attenant et du bâti environnant. Les règles applicables à la zone Uh1 en présence précisent également que «Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions présentes dans le paysage proche» (article Uh10) et «Chaque construction neuve devra s'inscrire dans le contexte existant et tenir compte de son environnement proche.» (article Uh11).



» Limite de l'enveloppe urbaine selon un tampon de 25 m autour du bâti / IGN BD ORTHO 202 / Traitement Cittànova

De fait, le projet profitera dans son intégralité de la hauteur maximale de 13,50 mètres, y compris en secteur jaune hachuré, privant d'effet la hauteur maximale de 12 mètres prévue par l'OAP pour ce secteur.

En troisième lieu, de telles hauteurs maximales de 13,50 mètres ou même 12 mètres sont excessives et irrégulières. Le règlement du PLU prévoit avant modification une hauteur maximale au faîte de 11 mètres ce qui est suffisant.

La parcelle AL n°238 est soumise aux dispositions de la Loi littoral, en particulier celles relatives aux espaces proches du rivage et aux espaces remarquables du littoral ; à l'état naturel, elle est couverte par une Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de Type I.

A supposer que sa partie Nord ne soit concernée que par les dispositions propres aux espaces proches du rivage (article L. 121-13 du Code de l'urbanisme), le projet d'extension de l'hôtel ne devra pas constituer une extension de l'urbanisation, c'est-à-dire qu'il ne devra ni étendre ou renforcer l'urbanisation ni en modifier les caractéristiques en la densifiant sensiblement (CE, 7 février 2005, *Soleil d'Or*, n° 264315).

Or, le quartier est résidentiel, constitué de maisons d'habitations en R+C ou R+1 correspondant à des hauteurs de 7 ou 8 mètres au faîte maximum.

La possibilité d'une extension sur la partie hachurée jaune jusqu'à 12 mètres ou 13,50 mètres de hauteur ne respecte pas les caractéristiques du quartier et ne permet pas de respecter l'interdiction d'étendre l'urbanisation en espaces proches du rivage, *a fortiori* alors que la réduction des contraintes de stationnement va permettre de densifier sensiblement la parcelle.

Elle portera de plus atteinte à sa propriété (perte d'ensoleillement, d'intimité et de valeur vénale notamment).

Au regard de ces éléments, compte tenu :

- des contradictions des maximum de hauteur entre le règlement et l'OAP n°16,
- de l'absence d'objet de la règle de 12 mètres maximum dans cette OAP,
- de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme qui résultera de l'augmentation de la hauteur maximale actuelle de 11 mètres pour la porter à 12 mètres ou 13,50 mètres, autorisant une extension non limitée de l'urbanisation,

je sollicite le prononcé d'un AVIS D'FAVORABLE aux modifications du maximum de hauteur à l'article Uh10 et dans l'OAP n°16.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à ces observations.

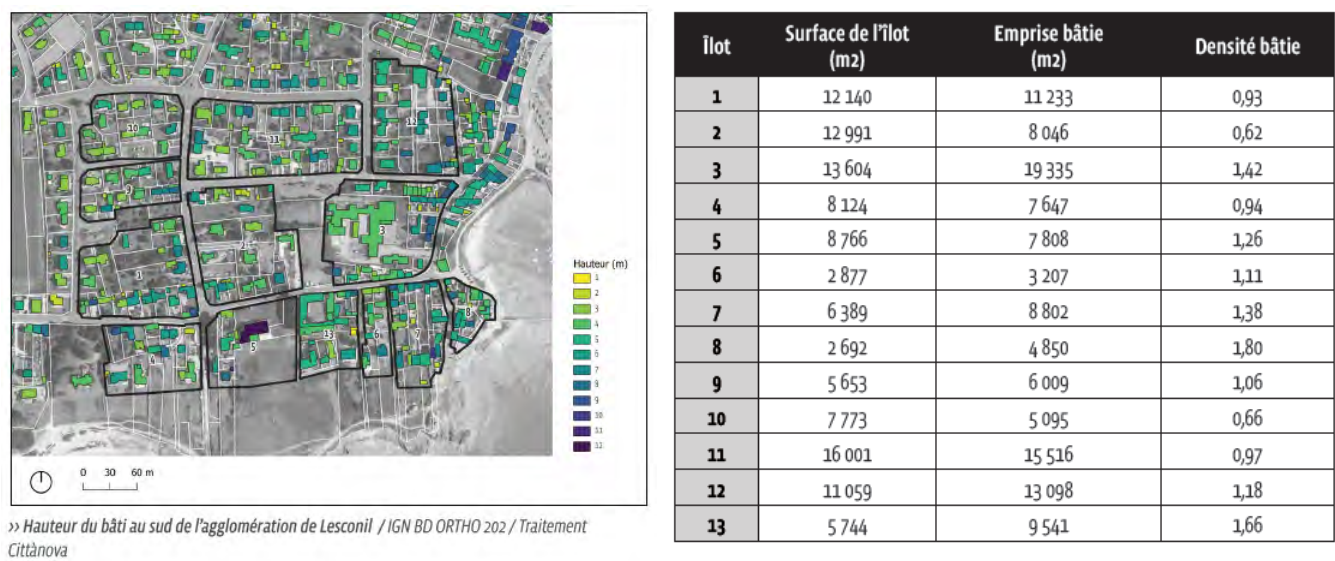
Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Enfin, concernant la caractérisation du projet comme une «extension de l'urbanisation» au sens de la loi Littoral, il est rappelé qu'une évaluation environnementale du projet de modification du PLU a été réalisée avec en son sein une analyse sur l'adéquation des objets de la modification avec la loi Littoral. En l'état, il ressort de cette analyse que les objets de la modification et notamment ceux qui concernent le site de l'hôtel des Dunes ne sont pas de nature à entraîner une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme. Plus précisément il a été relevé que :

> Le projet prend place dans un espace urbanisé comprenant un nombre et une densité significatifs de construction. Il prend place dans sa quasi-totalité dans l'enveloppe bâtie de l'agglomération qui est ici définie selon un tampon de 25 m autour du bâti. Cette distance est celle retenue par le SCoT pour l'appréciation de la continuité du tissu bâti.

> Le secteur d'assiette du projet comprend une urbanisation avec des maisons individuelles principalement de type R+1+C, des hébergements touristiques et des équipements scolaires et sportifs avec une forte emprise au sol. Il est caractérisé par une densité qui varie selon les îlots et la présence de quelques poches non imperméabilisées. La densité bâtie des îlots environnants oscille entre 0,62, ce qui correspond à un îlot avec des maisons individuelles de type R+1+C entourées de jardins, et 1,80 qui correspond à un îlot avec de l'habitat dense type de centre-bourg.

L'îlot qui comprend le site de projet a une densité bâtie de 1,26 soit une densité un peu au-dessus de la moyenne du secteur. Même si la densité bâtie projetée sur site apparaît plus importante que celles des îlots environs, elle n'engage pas une modification des caractéristiques du quartier de par les volumétries et les procédés architecturaux autorisés dans le règlement écrit.



L'illustration ci-dessous vise à expliciter les règles de hauteur applicables pour l'OAP n°16. Les volumes sont représentés à titre indicatif seulement et n'ont pas de valeur réglementaire.

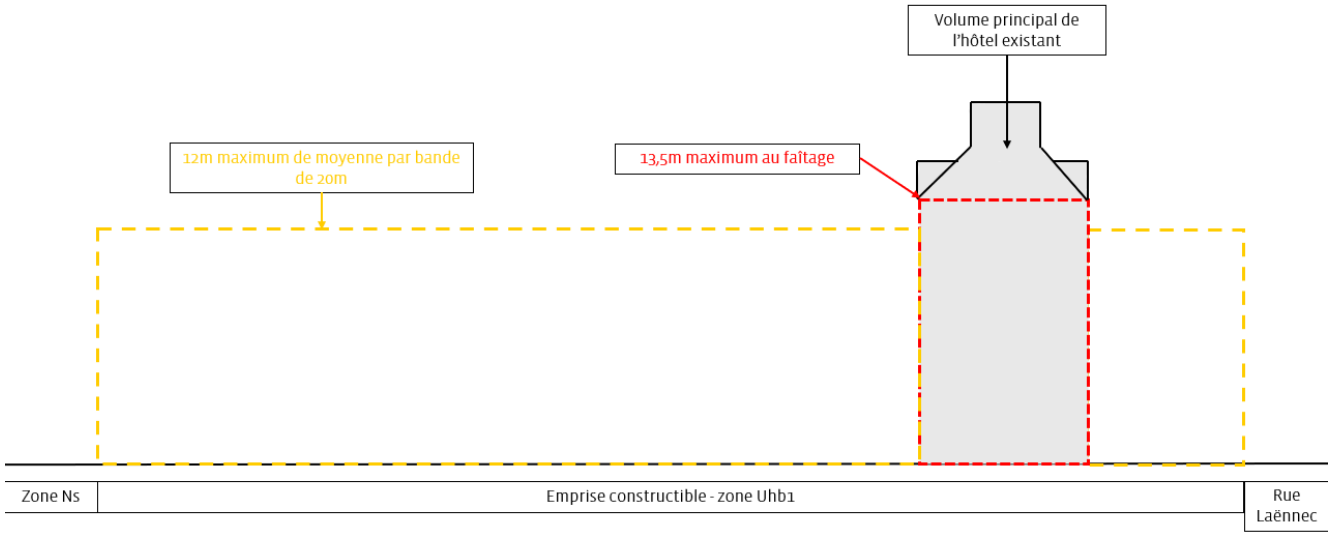
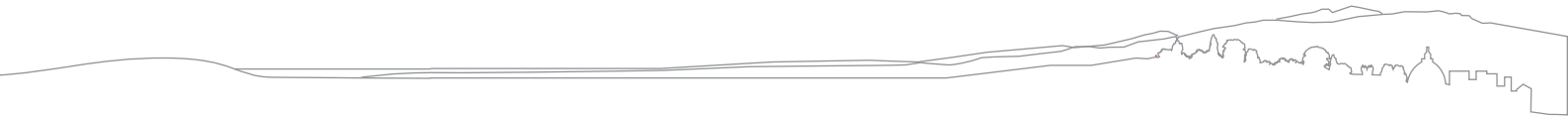


Schéma de coupe depuis l'impasse de la Palue à l'Est



## > Observation n°17 - Prise en compte de la ZNIEFF de type 1 et gestion du sentier côtier (site de l'hôtel des Dunes)

Courrier

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Tout d'abord, Je souhaiterais attirer votre attention sur le fait que la partie sud de l'espace constructible avec hauteur maximum au faîtage de 12 m par rapport au terrain naturel fait partie intégrante de la ZNIEFF 530020121.

Ce problème n'est évoqué à aucun moment dans le dossier.

Selon des informations précédemment obtenues en Mairie, aucun aménagement, clôture ni plantation n'est autorisée sur la ZNIEFF.

D'autre part, pudiquement désigné par « Liaison douce existante », le sentier côtier, partie du GR 34, relie la rue du Goudoul à la rue de la Corniche. Ce sentier, surtout en période touristique est en fait extrêmement emprunté par :

- Les promeneurs
- Les usagers des campings
- Les randonneurs
- Les groupes de randonnée
- Les vélos souvent en groupe, certains électriques, d'autres à grosses roues, phénomène accentué par les diverses locations mises en place sur le port et dans les campings.

Depuis l'après Covid, c'est une ruée sur le littoral de Lesconil, avec pour conséquence une dégradation catastrophique de ce sentier :

- Les chemins se sont multipliés, les cyclistes préférant rouler sur l'herbe, certains chemins se sont joints, avec création de nombreux bacs à sable.
- Par endroits, le sable du chemin s'effondre vers la mer
- Les ganivelles côté mer sont cassées.
- Les roches affleurent du sol, et il n'est pas rare de voir les secours pour ramasser les personnes tombées.
- Dans le bas de la rue de Porz Riagat, les gros blocs du remblais des années 60 commencent à apparaître.
- Il est quasiment impossible de circuler avec une poussette ou un fauteuil roulant
- Les platelages côté ouest sont cassés, inclinés, voire dangereux.
- Le passage régulier de la grosse pelleteuse pour dégager l'exutoire de la petite plage n'arrange pas les choses.

Avant que cette situation ne devienne irréversible il faudrait :

- Mettre en place une signalisation précise et efficace, notamment pour les cyclistes, principaux « prédateurs » du sentier.
- Inscrire la restauration et l'aménagement de cette portion du GR 34 dans la modification actuelle du PLUIH, et en concertation avec les autres intervenants, rechercher des subventions.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes meilleures salutations.

Plusieurs observations sont formulées concernant le site de l'hôtel des Dunes :

> un point de vigilance est soulevé par rapport à la prise en compte de la ZNIEFF de type 1 en présence sur site ;

> il est demandé la mise en place des mesures de gestion du sentier côtier du GR34.

S'agissant de la présence de la ZNIEFF de type 1 «Plages, dunes et lagunes de Lehan à Kersauz et rochers de Goudoul», il est rappelé qu'une évaluation environnementale de la modification du PLU a été réalisée à l'initiative de la commune afin de donner à voir l'interdépendance et les effets des objets de la modification sur l'environnement au sens large (milieux naturels et biodiversité, ressource en eau, sols et sous-sols, risques, etc.). Les enjeux associés à la présence de la ZNIEFF ont été mis en évidence à cette occasion au même titre que les incidences des objets de la modification sur cet espace. Il en résulte plusieurs mesures d'évitement et d'accompagnement sur la base de la séquence «Éviter, Réduire, Compenser». A noter sur ce sujet que l'évaluation environnementale a été soumise à la MRAe pour avis, mais il n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part de l'autorité environnementale.

Enfin, s'agissant du sentier côtier, il est rappelé que les mesures de gestion du GR34 ne relèvent pas du champ d'intervention du PLU c'est pourquoi elles ne peuvent pas être intégrées à la présente procédure de modification.



>> Emprise de la ZNIEFF / IGN BD ORTHO 2024 /  
Traitement Cittanova

Enjeu fort	Le secteur n°1 est intégré au périmètre de la ZNIEFF de type 1 «Plages, dunes et lagunes de Lehan à Kersauz et rochers de Goudoul». Il fait ainsi partie d'un ensemble naturel qui offre des potentialités biologiques pour la faune, notamment l'avifaune (fonction d'habitat, zone d'étape migratoire, zone de reproduction) et la flore. L'espace où intervient le projet est caractérisé par un habitat de type prairie indéterminée (comportant des pelouses aérohalophiles) sur substrat acide et mésique. Les menaces potentielles qui pèsent tiennent à l'artificialisation et au piétinement.
Incidence potentielle moyenne	L'imperméabilisation des sols liées à l'aménagement du site peut avoir des incidences sur les habitats et espèces en présence. La démarche Éviter/Réduire/Compenser s'applique dès lors (détail dans la partie 4. MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER»)

>> Extrait de l'Évaluation Environnementale (p25)





# 3. RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE- ENQUÊTEUR



## 3.1 SECTEUR DE PRAT AR REUN

### › Observation n°1

«La densité affichée est celle du SCot Ouest Cornouaille, 18 logements / ha: ce minimum sera-t-il maintenu, le SRADDET en prévoyant 20?»

La densité attendue sur le secteur est de 18 logements/ha afin de garantir un cadre de vie optimal pour les futurs habitants (maintien des espaces de végétation sur l'emprise du lotissement, etc.), tout en respectant l'objectif du SCot Ouest Cornouaille en la matière. En l'état le PLU doit être compatible avec le SCot, qui doit lui même transcrire les éléments du SRADDET via un rapport de compatibilité. **Le SCot est aujourd'hui en cours de révision, avec une approbation qui interviendra a priori après la présente procédure de modification, c'est pourquoi il n'est pas envisagé de modifier la densité affichée pour l'OAP n°16.**

### › Observation n°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)?»

La création d'un parking à l'ouest du périmètre de la zone 1AUhc1 (sur la parcelle cadastrale AO64) est mise en avant dans l'OAP, mais rendue impossible par le zonage agricole de la parcelle en question. **L'OAP sera donc modifiée pour supprimer cette référence.**

Sur le secteur de Prat Ar Reun, la volonté est de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le périmètre du lotissement comme mis en avant dans l'OAP. C'est pourquoi il est précisé que les stationnements devront être perméables ou semi-perméables.

### › Observation n°3

«L'article AU10 ne prévoit pas en 1AUhc1 de hauteur à l'égout, seulement une hauteur au faîte de 11m. Doit-on comprendre que la hauteur à l'égout est limitée à 11m (toits plats)?»

La hauteur maximale des constructions à l'égout n'étant pas réglementé en secteur 1AUhc1, la hauteur maximale pouvant être autorisée pour une construction avec un acrotère serait de 11m. **Toutefois, la commune peut adopter une règle plus stricte dans le cadre du règlement de lotissement qui sera mis en place sur le site, afin d'éviter des constructions avec une hauteur trop importante. A noter sur ce point que l'intégration du bâti dans son environnement est une priorité inscrite dans les règles applicables à la zone.**



### › Observation n°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?»

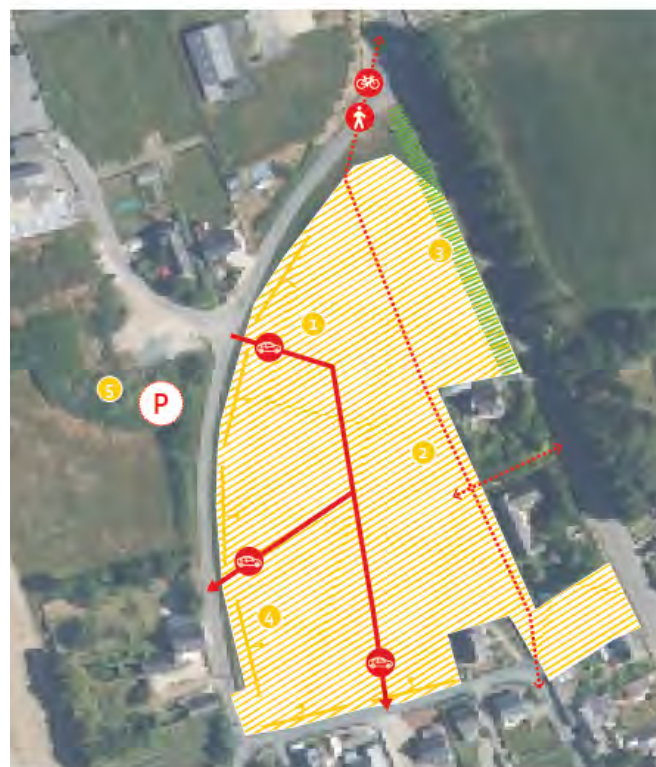
Une légende sera ajoutée sur la partie graphique de l'OAP.

### › Observation n°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?»

L'OAP donne à voir le principe suivant s'agissant des accès : «L'accès aux constructions se fera directement par la rue de Penareun, avec une ou deux entrées principales. 1 La voirie, en sens unique, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie < 4m, etc.).»

**L'emplacement et le nombre exact des accès et sorties du lotissement seront repensés et finalisés par la commune lors de la phase opérationnelle du projet.** L'OAP vient seulement définir des principes généraux qui pourront évoluer lors du dépôt du permis d'aménager du lotissement (rapport de compatibilité avec l'OAP).



›› Extrait de l'OAP n°1

### › Observation n°6

«Le lotissement inclut la parcelle AO41, est-elle acquise par la municipalité?»

La **parcelle cadastrale AO41 n'est pas une propriété de la commune** mais elle reste concernée par l'OAP couvrant le secteur de Prat Ar Reun dans une logique de cohérence d'ensemble.

### › Observation n°7

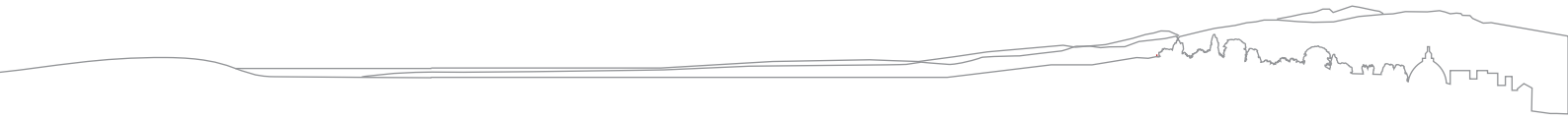
*«Le secteur est actuellement en dehors du zonage d'assainissement collectif, confirmez-vous son intégration à ce zonage lors de la réalisation du lotissement?»*

Le projet de lotissement communal intervient dans une zone non desservie par l'assainissement collectif. L'aptitude de la zone à l'accueil de l'assainissement collectif n'est pas qualifiée précisément mais il est à souligner que son inaptitude n'est pas retenue. **Il est à noter ici que le secteur à vocation à être raccordé au réseau d'assainissement collectif qui existe à proximité.**

### › Observation n°8

*«Quelle est la situation actuelle de ce secteur enherbé? Est-il exploité?»*

Les parcelles qui composent le site ont actuellement une vocation agricole et sont classées au titre de la PAC (source : RPG 2023). Ces dernières ne sont cependant plus exploitées depuis leur acquisition par la commune en 2023.



## 3.2 SITE DE L'HÔTEL DES DUNES

### › Observation n°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?»*

La parcelle cadastrale AL235 est intégrée au sein du sous-secteur Uhb1. Le propriétaire de cette parcelle n'est actuellement pas clairement identifié (BND).

### › Observation n°10

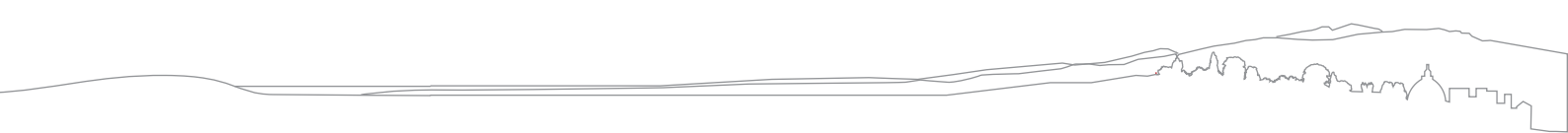
*«L'OAP 16 relative à ce site prévoit des zones importantes de constructibilité (> à 6000m<sup>2</sup>) avec un coefficient d'emprise au sol de 50% en secteur Uhb. Confirmez-vous ce même coefficient pour le secteur Uhb1 créé?»*

Le pourcentage maximum d'emprise au sol autorisé au sein du sous-secteur Uhb1 est de 50 %, comme pour le reste du secteur Uhb. **Cette valeur est maintenue, en cohérence avec la composition du tissu urbain et des espaces non urbanisés environnants.**

### › Observation n°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 m<sup>2</sup>. Cette bande permettrait des constructions importantes de part et d'autre du bâtiment existant, ne peut-elle être réduite?»*

Il est rappelé que l'aménagement du site entraînera une modification du paysage urbain par le comblement de certains espaces. Néanmoins cet aménagement est encadré de manière à assurer la cohérence du projet avec le cadre urbain environnant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés. Les principes d'aménagement de l'OAP assurent une distinction des hauteurs autorisées de manière à garantir une cohérence du projet avec la topographie, la forme et les volumes du bâtiment attenant et du bâti environnant. Les règles applicables à la zone Uhb1 en présence précisent également que «Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions présentes dans le paysage proche» (article Uh10) et «Chaque construction neuve devra s'inscrire dans le contexte existant et tenir compte de son environnement proche.» (article Uh11). **Ainsi il n'est pas envisagé de réduire la longueur de la bande de constructibilité. A noter sur ce point que le règlement de la zone prévoit des constructions en limite séparative ou en retrait de 3 m.**





## › Observation n°12

«La bande hachurée en jaune sur l'OAP représente une superficie constructible de 5000m<sup>2</sup> 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 Goudoul. 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? L'emprise au sol du secteur Uhb1 doit-il être maintenu à 50%, ne peut-il pas être réduit pour ce sous-secteur?

Une évaluation environnementale du projet de modification du PLU a été réalisée avec en son sein une analyse sur l'adéquation des objets de la modification avec la loi Littoral. En l'état, il ressort de cette analyse que les objets de la modification qui concernent le site de l'hôtel des Dunes ne sont pas de nature à entraîner une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme. Plus précisément il a été relevé que :

› Le projet prend place dans un espace urbanisé comprenant un nombre et une densité significatifs de construction. Il prend place dans sa quasi-totalité dans l'enveloppe bâtie de l'agglomération qui est ici définie selon un tampon de 25 m autour du bâti. Cette distance est celle retenue par le SCoT pour l'appréciation de la continuité du tissu bâti.

› Le secteur d'assiette du projet comprend une urbanisation avec des maisons individuelles principalement de type R+1+C, des hébergements touristiques et des équipements scolaires et sportifs avec une forte emprise au sol. Il est caractérisé par une densité qui varie selon les îlots et la présence de quelques poches non imperméabilisées. La densité bâtie des îlots environnants oscille entre 0,62, ce qui correspond à un îlot avec des maisons individuelles de type R+1+C entourées de jardins, et 1,80 qui correspond à un îlot avec de l'habitat dense type de centre-bourg. L'îlot qui comprend le site de projet a une densité bâtie de 1,26. De par les règles applicables, aussi bien concernant l'emprise au sol que les hauteurs ou les volumétries, la densification du site de l'hôtel des dunes ne modifiera pas les caractéristiques urbaines du quartier.



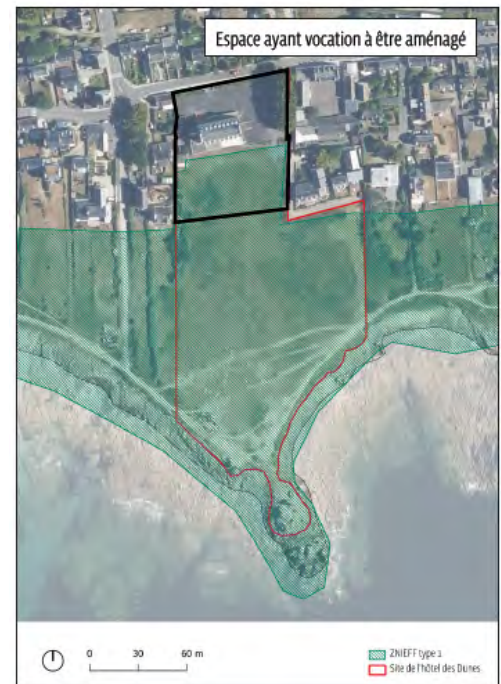
» Hauteur du bâti au sud de l'agglomération de Lesconil / IGN BD ORTHO 202 / Traitement Cittanova

Îlot	Surface de l'îlot (m <sup>2</sup> )	Emprise bâtie (m <sup>2</sup> )	Densité bâtie
1	12 140	11 233	0,93
2	12 991	8 046	0,62
3	13 604	19 335	1,42
4	8 124	7 647	0,94
5	8 766	7 808	1,26
6	2 877	3 207	1,11
7	6 389	8 802	1,38
8	2 692	4 850	1,80
9	5 653	6 009	1,06
10	7 773	5 095	0,66
11	16 001	15 516	0,97
12	11 059	13 098	1,18
13	5 744	9 541	1,66

### » Observation n°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?»*

S'agissant de la présence de la ZNIEFF de type 1 «Plages, dunes et lagunes de Lehan à Kersauz et rochers de Goudoul», il est rappelé qu'une évaluation environnementale de la modification du PLU a été réalisée à l'initiative de la commune afin de donner à voir l'interdépendance et les effets des objets de la modification sur l'environnement au sens large (milieux naturels et biodiversité, ressource en eau, sols et sous-sols, risques, etc.). Les enjeux associés à la présence de la ZNIEFF ont été mis en évidence à cette occasion au même titre que les incidences des objets de la modification sur cet espace. Il en résulte plusieurs mesures d'évitement et d'accompagnement sur la base de la séquence «Éviter, Réduire, Compenser». A noter sur ce sujet que l'évaluation environnementale a été soumise à la MRAe pour avis, mais elle n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part de l'autorité environnementale. **En l'état il n'est pas envisagé de modifier le périmètre de la zone Uhb1.**



» Emprise de la ZNIEFF / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittanova

### » Observation n°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?»*

Au sujet des vues, il est rappelé que l'aménagement du site entraînera une modification du paysage urbain par le comblement de certains espaces. Néanmoins cet aménagement est encadré de manière à assurer la cohérence du projet avec le cadre urbain environnant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés (cf observation n°11). Aussi, il n'y a aujourd'hui aucun cône de vue identifié au règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

### › Observation n°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?»

Concernant la hauteur autorisée sur site, l'OAP sera complétée en indiquant la hauteur maximale de 13,5 m en zone rouge et la hauteur maximale de 12 m de moyenne par bande de 20 m en zone jaune. Le règlement écrit sera également modifié de manière à préciser la règle de hauteur applicable en zone Uhb1. La mention suivante sera ajoutée : «(...) à la jonction d'une construction existante dépassant le gabarit autorisé. L'application de cette règle est précisée dans l'OAP n°16.»

L'illustration ci-dessous vise à expliciter les règles de hauteur applicables pour l'OAP n°16. Les volumes sont représentés à titre indicatif seulement et n'ont pas de valeur réglementaire.

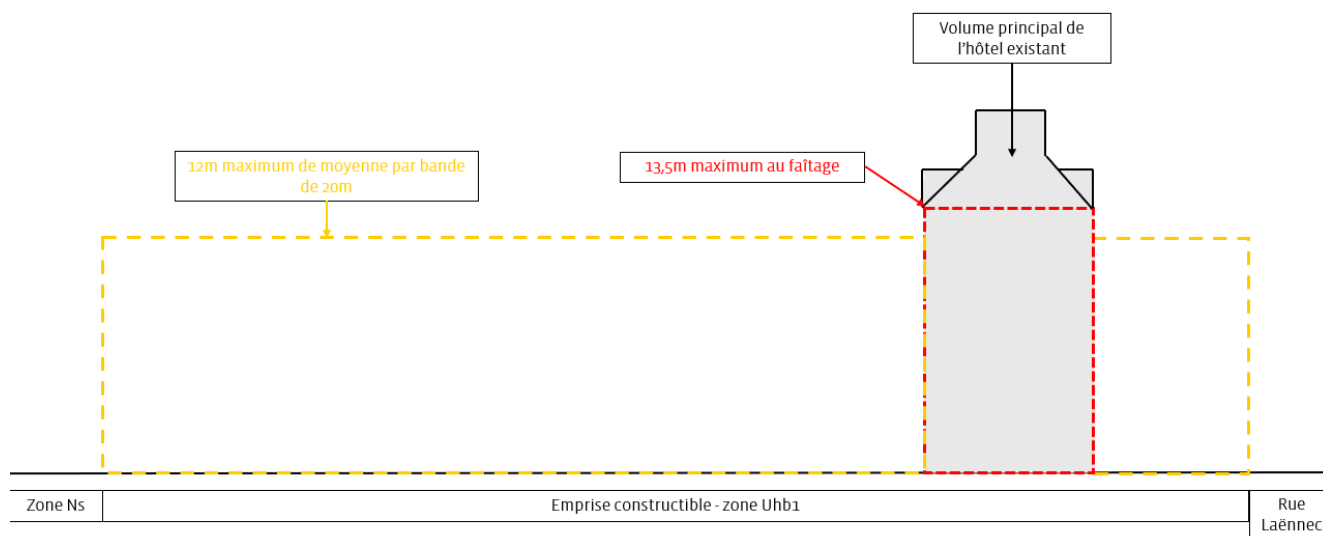


Schéma de coupe depuis l'impasse de la Palue à l'Est

### › Observation n°16

«L'OAP mentionne le maintien des murets, qu'en est-il du mur avec balustres côté rue Laennec?»

S'agissant des murets en pierre existants, il est rappelé que l'OAP mentionne la nécessité de conserver ou reconstruire à l'identique les murets donnant sur la rue Laennec et l'impasse de la Palue. Le terme de «muret» fait ici référence au mur et à la balustrade qui le surmonte. **Par souci de lisibilité, il est prévu de remplacer le terme de «murets» qui figure dans l'OAP n°16 par le terme de «clôture» en précisant qu'il s'agit du mur et des balustrades.**

### › Observation n°17

«L'OAP ne fait pas apparaître le massif d'arbres de l'angle NE du site, qu'en est-il exactement?»

Le massif de pins maritimes n'est pas identifié dans l'OAP car ces arbres ne peuvent pas être maintenus en raison de leur état sanitaire (diagnostic réalisé) et du danger qu'ils représentent aujourd'hui pour la sécurité publique en cas de chute sur la rue Laennec. La commune souhaite néanmoins que ce marqueur paysager et patrimonial soit compensé par la plantation de nouveaux arbres sur l'emprise du site de projet. **L'OAP sera modifiée en ce sens en indiquant une obligation de planter des arbres sur site.**

### › Observation n°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?»

**La commune va acquérir environ 7000 m<sup>2</sup> en partie sud de la zone Ns, le long du littoral. Sur ce point, il est prévu de supprimer la légende de l'OAP relative à la volonté d'acquisition de la zone Ns par la commune.**

### › Observation n°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?»

**Seuls les articles Uh 6.2.B et Uh 11.3 seront modifiés selon les propositions de ce contributeur. S'agissant de l'article Uh 11.4.1, il sera modifié de la manière suivante. Aussi, l'OAP sera modifié en supprimant le linéaire faisant référence à la création d'un clôture naturelle entre la zone Uhb1 et la zone Ns.**

En limite de la rue Laennec uniquement, les murets de pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique. Ils pourront éventuellement être doublés d'une haie d'essences locales et variées ou surmontés d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 0,60 m.

En limite de l'impasse de la Palue uniquement, les murets de pierre existants devront être conservés. Ils pourront éventuellement être doublés d'une haie d'essences locales et variées d'une hauteur maximum de 1,50 m ou surmontés d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 0,60 m.

En prolongement du muret existant, jusqu'en limite de zone NS, les clôtures seront constituées d'un matériau naturel (type ganivelle) d'une hauteur maximale limitée à celle du muret existant.

**A supprimer et remplacer par la mention suivante :**  
**«Les clôtures en limite de zone Ns seront constituées d'un matériau naturel de type ganivelle.»**

» Extrait du règlement écrit du PLU de Plobannalec-Lesconil - Article Uh11



### » Observation n°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?»

Les deux propositions mentionnées dans le courrier C1 afférentes à l'article Uh 11 proposent des modifications qui concernent seulement les constructions nouvelles, c'est-à-dire les constructions dont la superficie dépasse celle des constructions existantes. La modification de l'article Uh11 permet encore un contrôle des possibilités d'extension sur les bâtiments existants en secteur Uhb.

### » Observation n°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 »?»

Le parking public mutualisé débouchera sur la rue du Docteur Fleming afin de ne pas engendrer des flux de circulation supplémentaires sur la rue Laennec. Ce parking de proximité sera relié à la rue Laennec par un cheminement doux afin de permettre aux usagers de l'hôtel de rejoindre le parking à pied (à environ 150m). Une signalétique spécifique pourra être mise en place à cet effet.



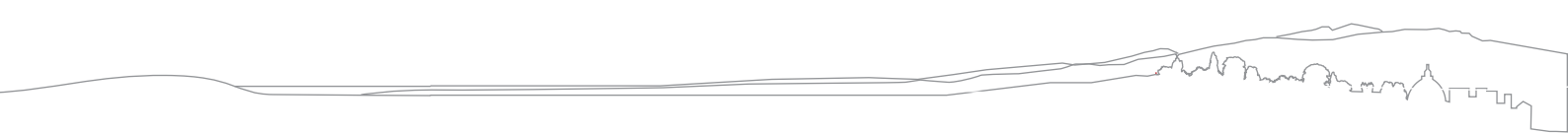
» Contexte urbain - site de l'hôtel des Dunes /  
IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova

## › Observation n°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.»*

La séquence «Eviter, Réduire, Compenser» fait intervenir plusieurs mesures pouvant être mis en oeuvre : les mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement. En l'état il est prévu les mesures suivantes pour le site de l'hôtel des Dunes :

- › Mesure d'évitement : la rétrocession d'une emprise de la zone Ns comprise dans l'emprise parcellaire du site.
- › Mesures de réduction :
  - la modification de l'article Uh 3 pour permettre la création de deux accès au lieu d'un seul et la modification de l'annexe 1 relative aux places de stationnement pour limiter les déplacements carbonnés au sein et aux abords du site.
  - la modification de l'article Uh 11 pour favoriser notamment l'intégration paysagère et écologique des clôtures (= assurer une libre circulation des espèces par des clôtures perméables)
- › Mesures d'accompagnement : plusieurs principes sont inscrits dans l'OAP de manière à inscrire le projet d'aménagement dans une démarche environnementale exemplaire (performance énergétique, impact carbone, installations d'énergies renouvelables, etc.).
- › Mesure de compensation: Suite à l'enquête publique, il est prévu d'indiquer dans l'OAP l'obligation de replanter des arbres en compensation de la nécessaire destruction des pins maritimes à l'Est du site.







1, rue de la Mairie  
29740 PLOBANNALEC-LESCONIL

02 98 82 20 22  
[www.plobannaec-lesconil.bzh](http://www.plobannaec-lesconil.bzh)



17, rue Raymonde Folgoas Guillou  
29120 PONT-L'ABBÉ

02 98 87 14 42  
[www.ccpbs.fr](http://www.ccpbs.fr)

