

REPUBLIQUE FRANCAISE

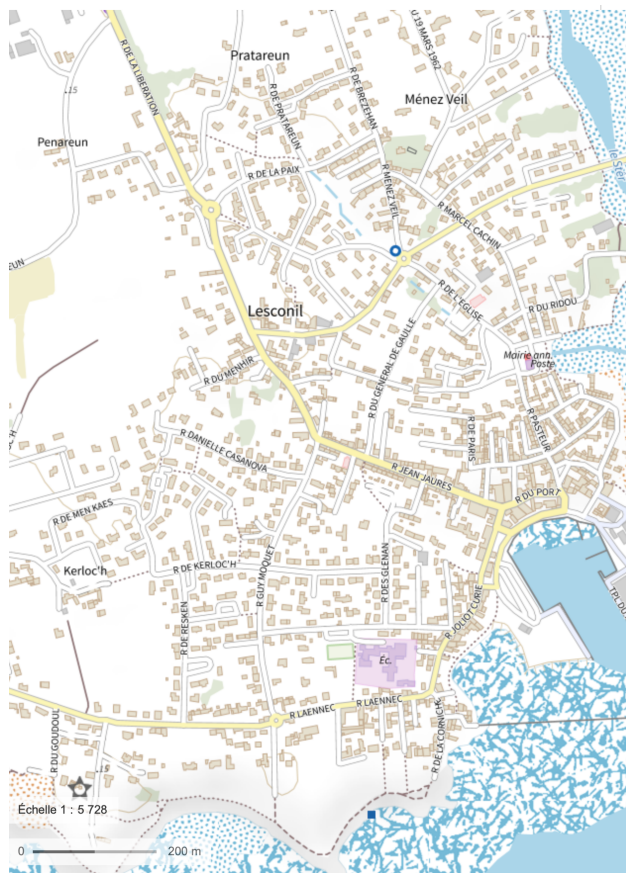
DEPARTEMENT DU FINISTERE

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 ».

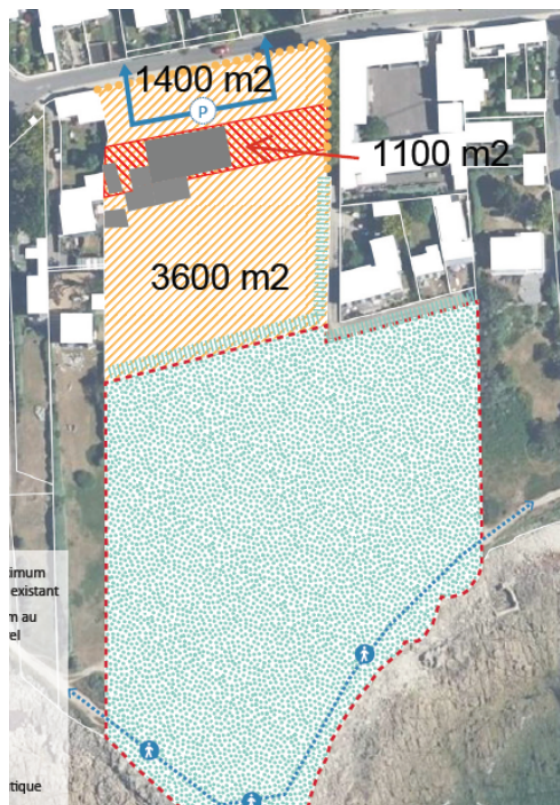
Point A - Adaptation des règlements écrit et graphique avec création d'une OAP pour le projet « Hôtel des Dunes »:

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 m². 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 1100m² pour 70m de longueur joignant les limites Est et Ouest du terrain et deux secteurs, l'un





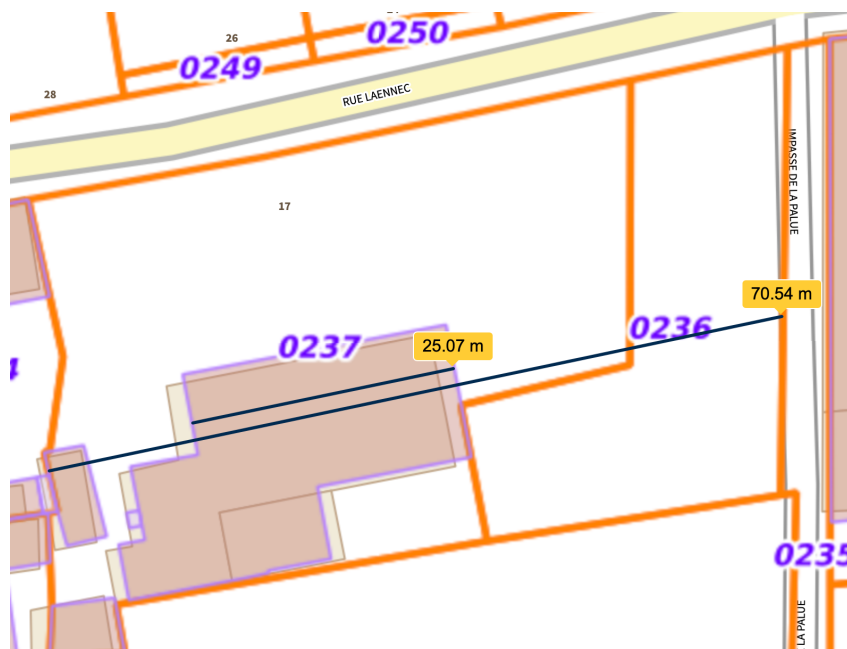
au nord, l'autre au sud où les hauteurs autorisées seraient moins hautes, totalisant environ 5 000 m². Le secteur sud interfère avec la ZNIEFF de type 1 « plages, dunes et lagune de Léhan à Kersauz et rochers de Godoul ».

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 3600m², 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 (980m²) 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 Uh1 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 Cittànova

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 000m². 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 m2 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 6000m²) 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 3500m² 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 m². 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 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 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 5000m² dont environ 3600 au sud dans un secteur intégré à la ZNIEFF de type 1 n°530020121 « plages, dunes et lagune de Léhan à Kersauz et rochers de 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 Uh1 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 Cittànova

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 Cittànova 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 7808m² pour une surface d'ilot de 8766m² 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, 7808m² 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 100m² (Superficie de Uhb1 = 0,62ha). L'emprise du bâtiment existant est inférieure à 500 m², les possibilités d'extensions ou de constructions nouvelles peuvent recouvrir 2 600m².

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.

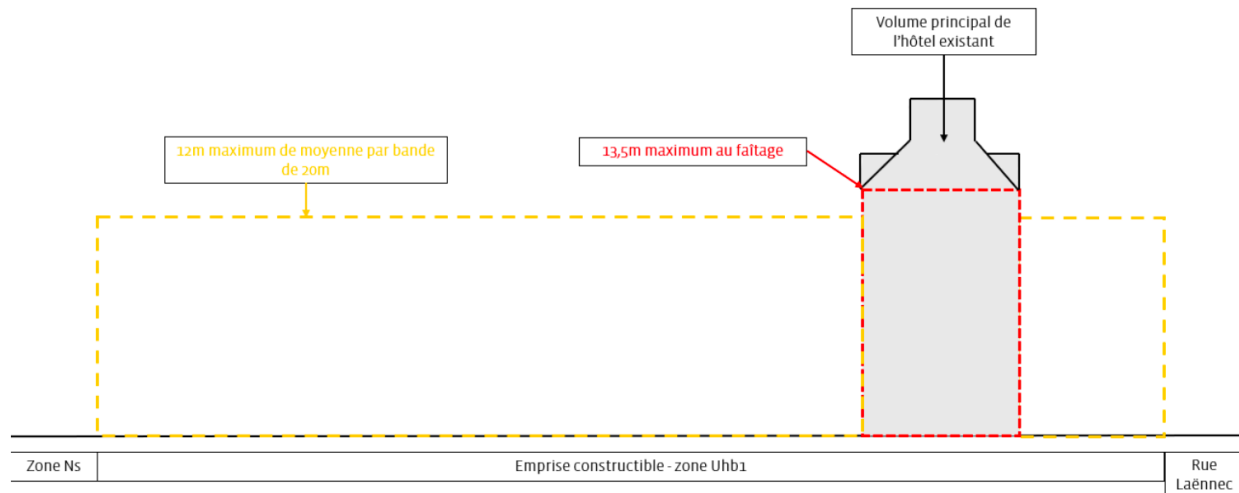


Schéma de coupe depuis l'impasse de la Palue à l'Est

(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 m² 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

