

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

EP 24000208/35 ANNEXE 3
(Première partie) : RAPPORT

Jean-Jacques LE GOFF
Commissaire-enquêteur

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 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 harbor or bay is visible to the right of the town, filled with many small boats. 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

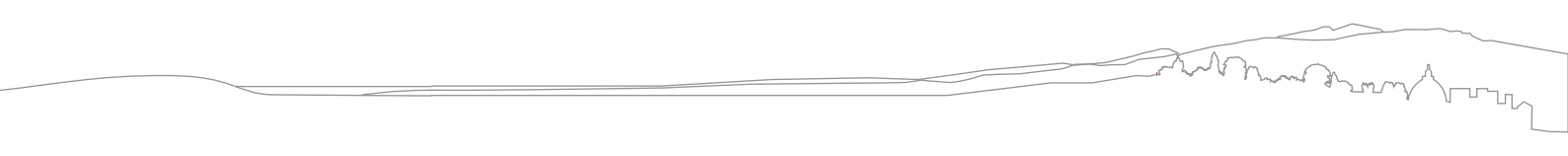
» Vue aérienne sur la façade sud de Plobannalec-Lesconil / Cittanova

1. 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 :

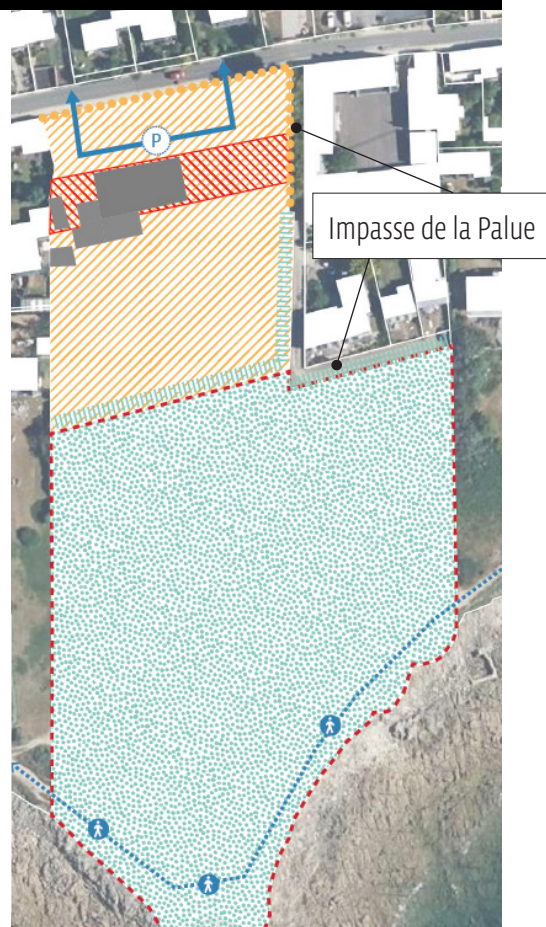
- › il est émis le souhait d'intégrer l'impasse de la Palue, située à la limite Est du site, dans l'OAP avec une indication d'un passage piéton à destination des dunes ;
- › il est fait mention d'une absence d'indication de la hauteur pour la bande de constructibilité qui est indiquée dans l'OAP. Le 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).

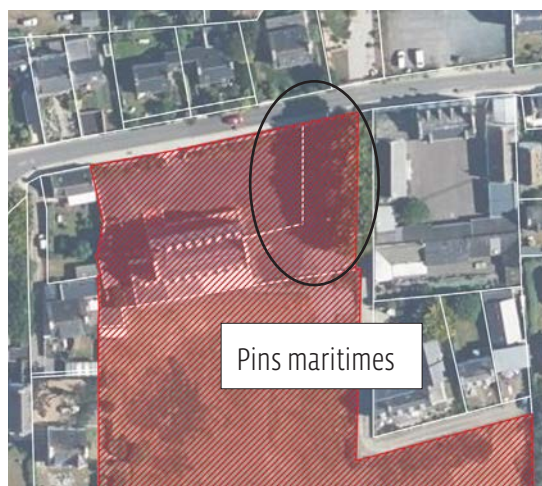
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



	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 Cittanova

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.

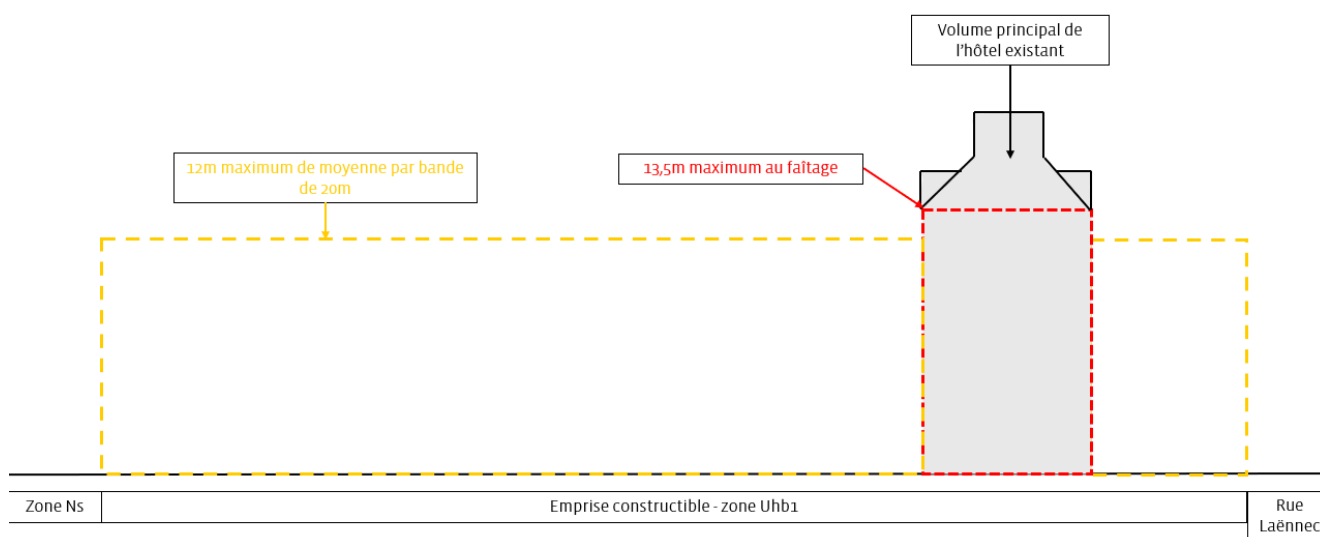


Schéma de coupe depuis l'impasse de la Palue à l'Est

> 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.

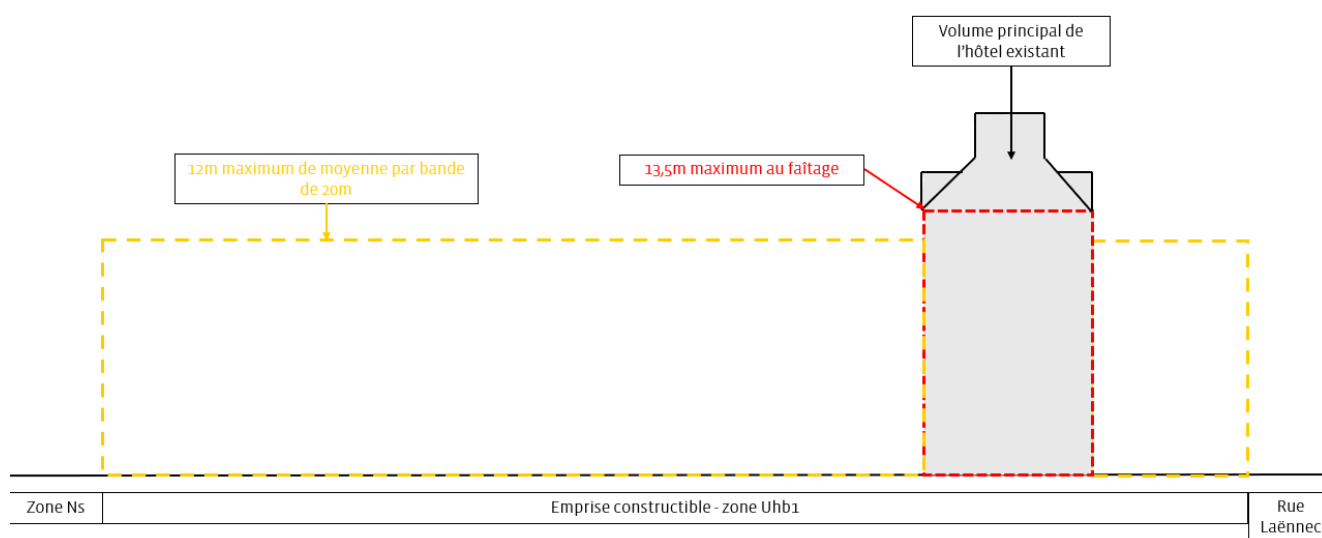


Schéma de coupe depuis l'impasse de la Palue à l'Est

> 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 faîte 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.

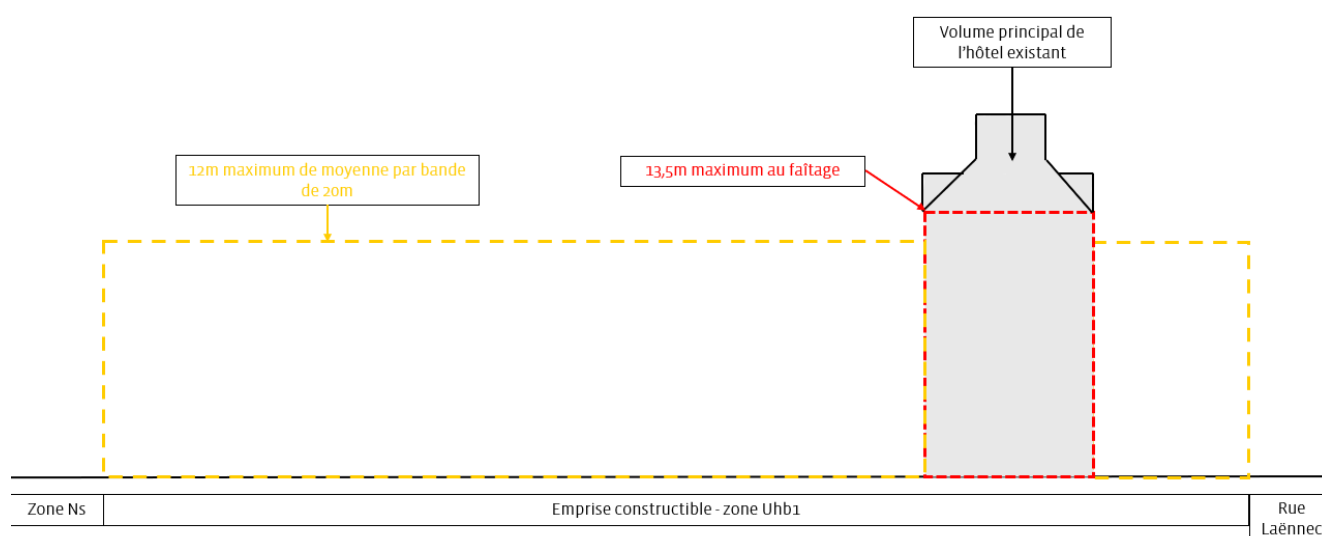


Schéma de coupe depuis l'impasse de la Palue à l'Est

› 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 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 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 Uhb1 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 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 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

08/06/19, 10h - 12h - 30/1/20
 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 gîtes de vacances ont disparu à L'ECUDY, PLOBANNALEC-LESCONIL, LECHIAAT, TROFFEGAT, LE GUILV'EC, PENMARCH, PLOUVER, ou PLOUVER, LANVERN (hôtel), à côté de vacances au recto verso, à l'ouest hôtel se siècle.
 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 que 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 peu bruyants, comme cela se voit trop fréquemment.
 Par l'équilibre économique et l'attractivité de l'opération, une évolution des espaces par extension urbain 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 crée rien en regard des urbanisations adjacentes et n'apparaît totalement compatible avec les enjeux de cohésion urbaine permettant de mutualiser les services est un véritable partenariat en architecture.
 Enfin l'appropriation par la commune de la zone permet de garantir un environnement sain et surtout de garantir la continuité du secteur littoral ouvert à tous.
 C'est un projet majeur pour le Pays bigouden et l'ambition touristique d'accueil se concrétisant
 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	
- MAINTIEN DES ESPACES VÉGÉTALISÉS EXISTANT (PAS ALLUMAGE) - RECONSTITUTION (HISTORIQUE - PATRIMOINE VÉGÉTAL EXISTANT) - ATTENTION A LA TYPOLOGIE TYPE "MITAGE" DE L'ESPACE CONSTRUCTIF - PATRIMOINE BÂTI TYPE "4 VENTS", HABITAT SERA À MAINTENIR DANS LES NOUVELLES ZONES ORGANISÉES - MIXTE MAISON INDIVIDUELLE - HABITAT TYPE "4 VENTS" - 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) - ISOLATION DES HABITATS / ROUTE (DE + EN + FRÉQUENTE) - NON PRIVATISATION DES ESPACES LOTIS (CRÉATION DE PASSAGES À PIED OU VÉLO TRAVERSANTS TYPE "SR" - "SAFED COMMUNITIES" - CRÉATION D'ESPACES ENQUÊMATIQUES (TYPE PSEUDO PATRIMOINE) INVITATION ARTISTES OU STRUCTURES CONSTRUCTIVES → LAVOIR - SCULPTURE, MENHIR, DOLMEN) AVEC AXE "VISI BLE" À PIED - FAVORISER LES VUES, LES PERSPECTIVES - ÉVITER LES RONDS-POINTS "ÉVIDENTS" (VIRUS FRANÇAIS) - PAYSAGE DE BOISAGE (CRÉATION) POUR FAVORISER LES TRANSITIONS VISUELLES - ÉVITE À DIMINUER LA QUANTITÉ DE PARCELLES - PAS LOTISSEMENT "COL DE SAC"! IMPASSE JEAN PRINCIPAL NOYER - RESIDENT A LOSCARR	

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.

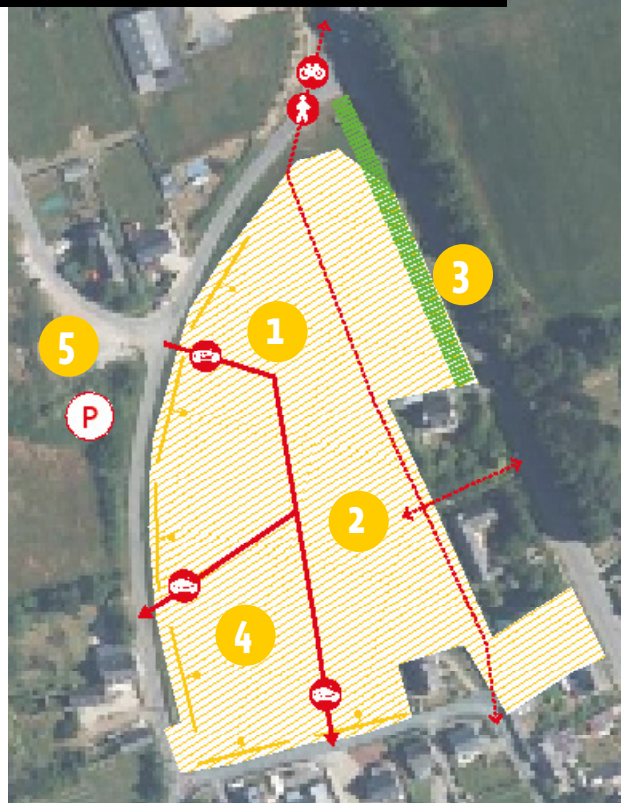
Des noues plantées permettront la gestion des eaux pluviales en surface et seront structurantes dans le dessin des espaces de voiries.

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 doit être envahissante, elle doit être adaptée (limitation des chiens → chiens en laisse et cheminement sur GR → nécessité d'information)
 Cette zone fait partie du corridor écologique et de l'accueil de la population au pays Bigouden (migrateurs 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 fond de vallée aux risques naturels à vent, tempête, 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 occler 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.
 Philipe 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.

› 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 qui 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 COUP.
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. »

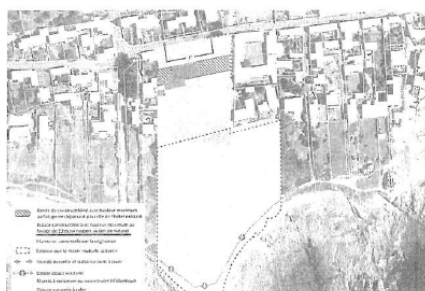
• Article Uh11.4.1

« 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.»**

» Extrait du règlement écrit du PLU de Plobannalec-Lesconil
- Article Uh11

» Principes d'aménagement - OAP n°16

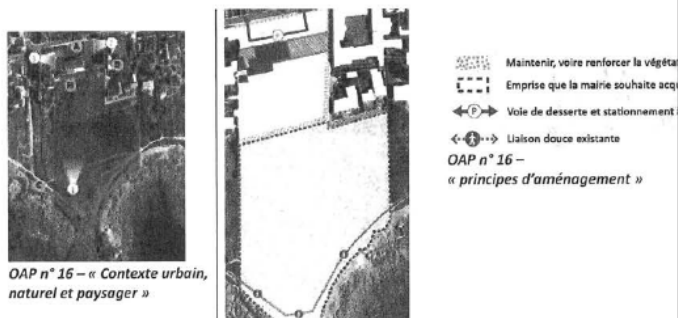
› Observation n°16 - Principes d'aménagement du site de l'hôtel des Dunes

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.

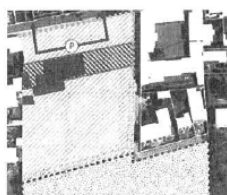


» Zonage du site de projet / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittanova

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 ma 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.

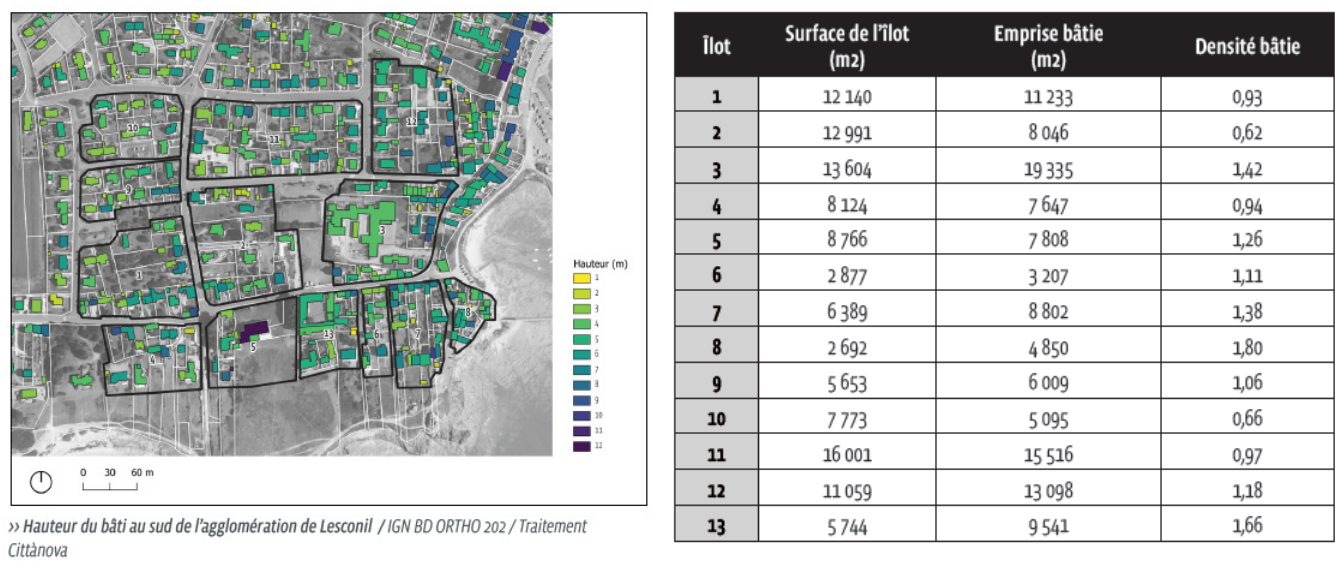
Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.

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.

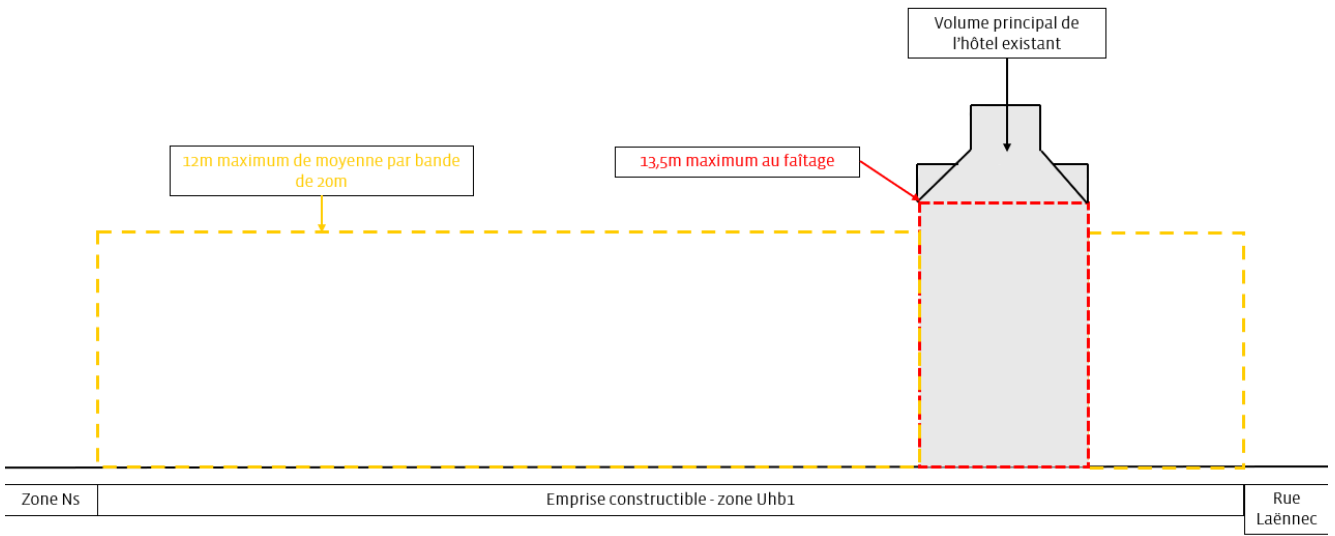
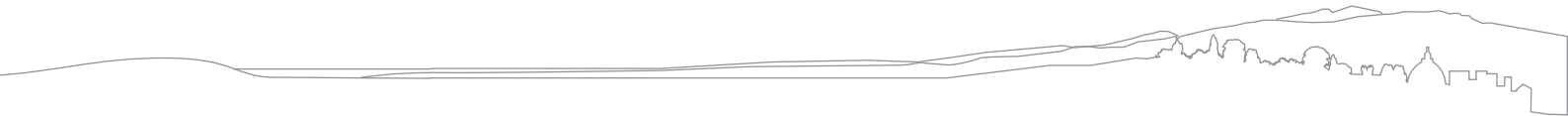


Schéma de coupe depuis l'impasse de la Palue à l'Est



> 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.

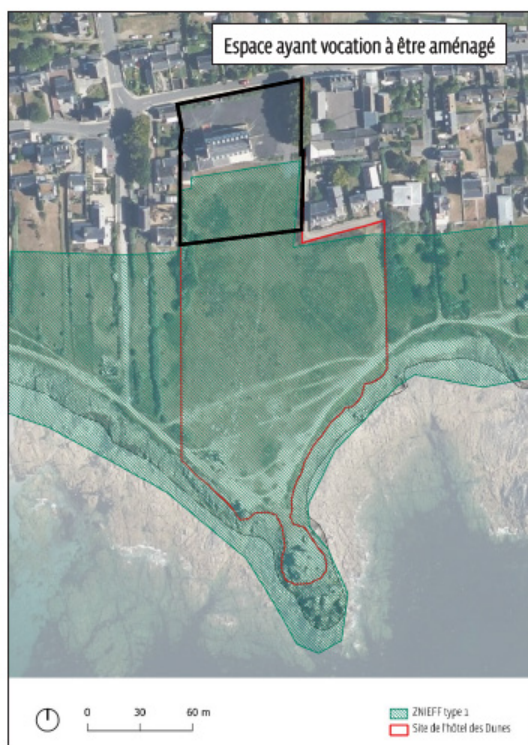
Plusieurs observations sont formulées concernant le site de l'hôtel des Dunes :

> 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.
Incidences potentielles moyennes	L'imperméabilisation des sols liée 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?»

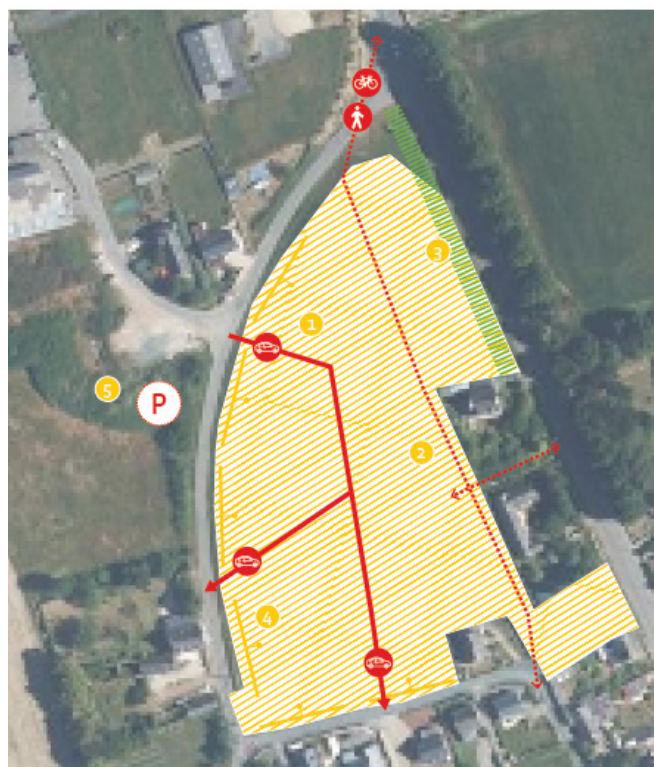
Une légende sera ajoutée sur la partie graphique de l'OAP.

› 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

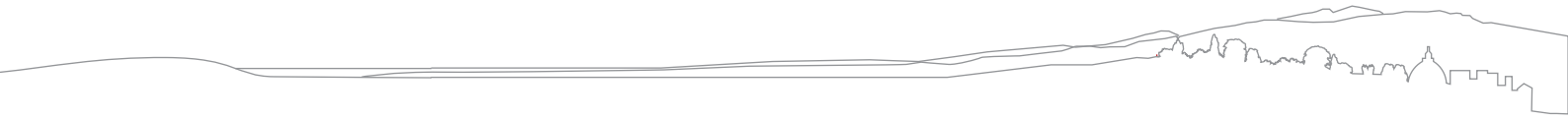
«Le secteur est actuellement en dehors du zonage d'assainissement collectif, confirmez-vous son intégration à ce zonage lors de la réalisation du lotissement?»

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 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.**

› 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 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 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 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 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.



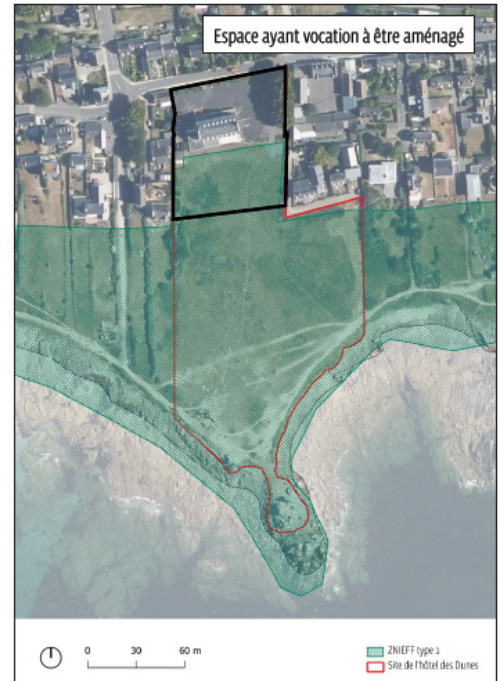
» Hauteur du bâti au sud de l'agglomération de Lesconil / IGN BD ORTHO 202 / Traitement CITTANOVA

Îlot	Surface de l'îlot (m ²)	Emprise bâtie (m ²)	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.

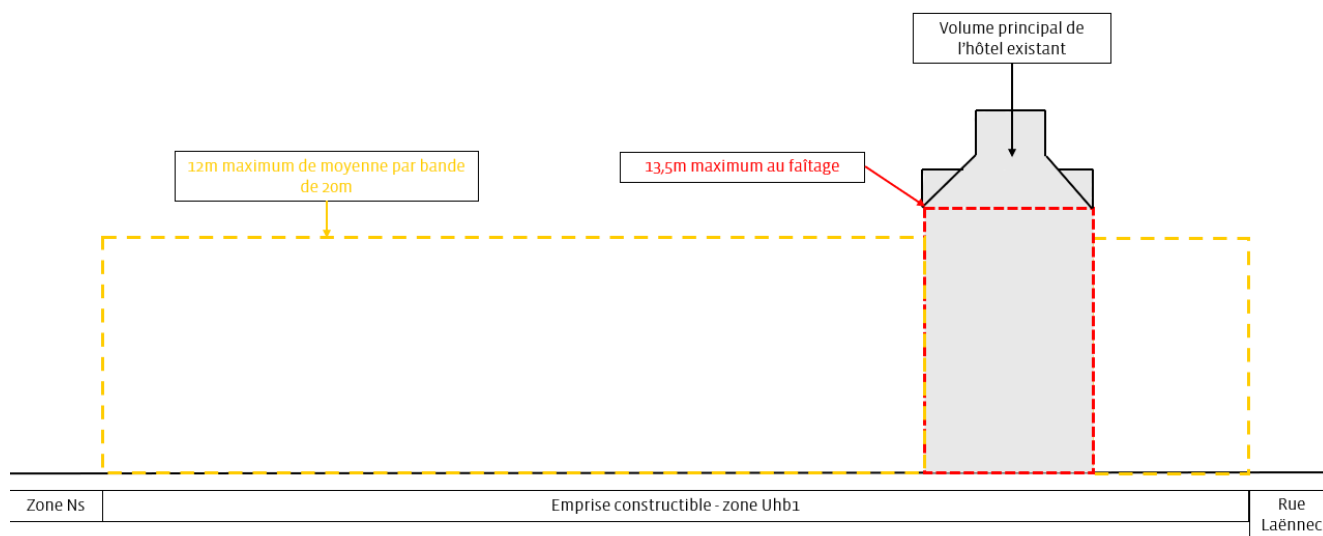


Schéma de coupe depuis l'impasse de la Palue à l'Est

› 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 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.

› 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 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'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.



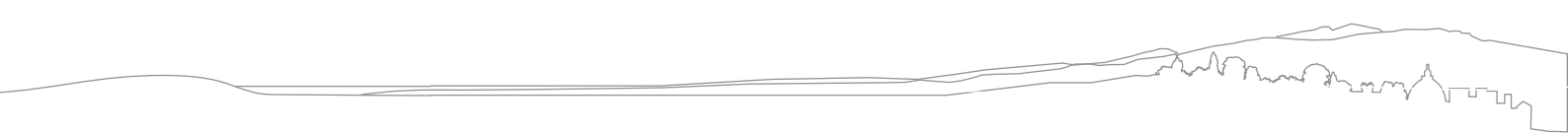
» Contexte urbain - site de l'hôtel des Dunes /
IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova

› 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



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

02 98 87 14 42
www.ccpbs.fr

