



ANNEXE N°1 : PRISE EN COMPTE DES AVIS ET OBSERVATIONS FORMULÉS SUR LE DOSSIER DE MODIFICATION

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

SOMMAIRE

- 1. Synthèse des observations formulées par les personnes publiques associées et la mission régionale d'autorité environnementale et exposé de leur prise en compte dans le dossier de modification du PLU 4**
- 2. Synthèse des observations du public et exposé de leur prise en compte dans le dossier de modification du PLU 7**
- 3. Synthèse des observations formulées par le commissaire enquêteur dans son rapport et ses conclusions et exposé de leur prise en compte dans le dossier de modification du PLU 20**

1. Synthèse des observations formulées par les personnes publiques associées et la mission régionale d'autorité environnementale et exposé de leur prise en compte dans le dossier de modification du PLU

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
Chambre de commerce et d'industrie du Finistère (CCI)		
Avis favorable avec une approbation du maintien de la vocation économique et touristique du site de « l'hôtel des dunes », qui permettra de pallier le déficit d'établissements hôteliers de l'ouest Cornouaille	/	Pas de modification du dossier
Chambre des métiers et de l'artisanat du Finistère (CMA)		
Avis favorable	/	Pas de modification du dossier
Région Bretagne		
Rappel des éléments de modification du SRADDET adopté le 14 février 2024 et de la trajectoire de zéro artificialisation nette, prévue par la loi « climat et résilience » du 22 août 2021, à mettre en œuvre	/	Pas de modification du dossier

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
Commune de Plobannalec-Lesconil		
Avis favorable avec un rappel des motivations nécessitant cette procédure de modification du PLU	/	Pas de modification du dossier
Syndicat intercommunautaire ouest Cornouaille aménagement (SIOCA)		
Avis favorable avec plusieurs remarques : 1. Intégration des remarques de l'autorité environnementale concernant la présence d'une ZNIEFF de type 1 sur la partie constructible du secteur de « l'hôtel des dunes » 2. Prise en compte des cônes de vues dans l'OAP relative au secteur de « l'hôtel des dunes »	1. L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de cette procédure de modification a été soumise à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour avis, mais elle n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part de l'autorité environnementale. 2. L'aménagement du secteur de « l'hôtel des dunes » 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	Pas de modification du dossier

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
3. Alerte sur la nécessité pour le futur projet sur le secteur de « l'hôtel des dunes » de respecter les dispositions de la loi Littoral	topographie, la forme et les volumes du bâtiment attenant et du bâti environnant. De plus, aucun cône de vue n'est actuellement identifié au règlement graphique du PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. 3. Une évaluation environnementale du projet de modification du PLU a été réalisée avec 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 (voir infra réponses aux observations du public).	
Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)		
Aucune observation	/	Pas de modification du dossier

2. Synthèse des observations du public et exposé de leur prise en compte dans le dossier de modification du PLU

RE – registre d'enquête ; RD – registre dématérialisé ; C – courrier

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
Observations générales		
RD 1 – Opposition aux projets éoliens.	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.	Pas de modification du dossier.
Secteur de « l'hôtel des dunes »		
RD 2, RE 4 et C3 – Propositions concernant la gestion du sentier côtier du GR34.	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	Pas de modification du dossier.

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
	au maintien des équilibres écologiques » (article L. 121-23 du Code de l'urbanisme) et par conséquent son aménagement est limité.	
RD 3 et RE 1 – Formulation d'un avis favorable concernant les points de la modification relatif au secteur de « l'hôtel des dunes ».	/	Pas de modification du dossier.
RD 4 – Intégration de l'impasse de la Palue (parcelle cadastrale AL235) dans l'OAP avec l'indication d'un passage piéton à destination des dunes. RD 8 - Demande d'élargissement du périmètre couvert par l'OAP pour prendre en compte « les contraintes sur l'aménagement, les transports, les déplacements ».	L'impasse de la Palue est 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 identifié mais cette parcelle ne sera pas intégrée dans l'OAP (voir infra réponses aux observations du commissaire enquêteur). De plus, Il n'est pas envisagé d'étendre le périmètre de l'OAP 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 au sous-secteur 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	Modification du règlement graphique pour matérialiser l'exclusion de la parcelle cadastrale AL235 du sous-secteur Uhb1.

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
	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).	
RD4, RD5, RD6, RE5 et RE6 – Demande de maintien des pins maritimes existants à l'angle nord-est du site. RD7 – Demande d'élagage des pins maritimes existants.	Les pins maritimes existants sur le site de « l'hôtel des dunes » 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. La demande relative à l'élagage des arbres existants sur le secteur 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.	Mise en place d'une bande imposant la « plantation d'arbres à réaliser » sur l'OAP n° 16 (au nord-est du secteur) et réduction de la longueur de la bande de constructibilité rouge au sein de l'OAP n° 16.
RD4 – Mise en avant d'une absence d'indication de la hauteur pour la bande de constructibilité figurant dans l'OAP.	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	L'OAP n° 16 sera complétée en indiquant la hauteur maximale de 13,5m en zone rouge et la hauteur maximale de 12m 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 sous-secteur

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
RD5, RD7, RD8 et C2 – Remarque sur le caractère excessif des hauteurs maximales autorisées. C1 – Demande de modification de l'OAP n° 16 au regard de la règle édictée à l'article Uh.10 du règlement écrit	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 au sous-secteur Uhb1 en présence précisent également que « chaque construction neuve devra s'inscrire dans le contexte existant et tenir compte de son environnement proche » (article Uh.11). Ainsi, il n'est pas envisagé de réduire la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité. Néanmoins, dans un souci de cohérence avec le règlement écrit, l'OAP sera complétée en indiquant la hauteur maximale de 13,5m en zone rouge et la hauteur maximale de 12m 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 sous-secteur 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 ».	Uhb1. La mention suivante sera ajoutée à l'article Uh.10 : « (...) à la jonction d'une construction existante dépassant le gabarit autorisé. L'application de cette règle est précisée dans l'OAP n°16 ».
RD5 – Volonté de réduction de la longueur de la bande constructible par rapport à la limite séparative à l'est du secteur de « l'hôtel des dunes ».	Voir infra réponses aux observations du commissaire enquêteur.	Mise en place d'une bande imposant la « plantation d'arbres à réaliser » sur l'OAP n° 16 (au nord-est du secteur) et réduction de la longueur de la bande de constructibilité rouge au sein de l'OAP n° 16.

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
RD6 – Volonté de suppression de la bande de constructibilité matérialisée dans l'OAP n° 16.		
RE 3 – Effets sur l'environnement immédiat (notamment la partie ouest du site) de l'aménagement du site de « l'hôtel des dunes ». RE 5 et RE 6 – Point de vigilance concernant les vues existantes depuis les constructions environnantes.	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 en sous-secteur Uhb1 en présence précisent également que « chaque construction neuve devra s'inscrire dans le contexte existant et tenir compte de son environnement proche » (article Uh.11). 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. Par ailleurs, afin d'assurer la conservation d'une vue en percée depuis la rue Laënnec vers la mer, l'OAP sera modifiée avec la réduction de la bande de constructibilité rouge matérialisée sur l'OAP d'environ 5 m par rapport à la limite séparative est. Cette	Mise en place d'une bande imposant la « plantation d'arbres à réaliser » sur l'OAP n° 16 (au nord-est du secteur) et réduction de la longueur de la bande de constructibilité rouge au sein de l'OAP n° 16.

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
	modification vise à permettre la mise en place d'un espace végétalisé en bordure du site et intervient dans le cadre de l'abattage des pins maritimes existants, qui 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.	
RE 5 – Recommandation concernant l'instruction du projet envisagé sur site, notamment sur l'interprétation de la règle relative à l'emprise au sol maximale autorisée.	Voir infra réponses aux observations du commissaire enquêteur.	Pas de modification du dossier.
RD 8 – Volonté d'accentuer le caractère vertueux, sur le plan environnemental, des modifications introduites dans la procédure de modification du PLU (avec par exemple des règles imposant des stationnements perméables ...).	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 ;	Pas de modification du dossier.

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
	> 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.	
RE4 – Avis favorable exprimé pour l'acquisition, par la commune, de la zone	Au sujet de la gestion de la zone Ns correspondant à un espace remarquable au sens de la loi Littoral et dont l'emprise	Modification de l'emprise de la zone Ns souhaitant être acquise par la

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
Ns située en partie dans l'unité foncière de « l'hôtel des dunes ». C1 – Demande de précision concernant le périmètre de la zone Ns devant faire l'objet d'une acquisition de la commune C2 – Opposition exprimée vis-à-vis de l'acquisition de la zone Ns par la commune.	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 » (article 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. En l'état la commune souhaite donc acquérir 7000 m² de zone Ns le long du littoral et non l'ensemble de cette dernière (correction de l'OAP nécessaire).	commune sur la partie graphique de l'OAP.
RE 5 – Demande de conservation des murets en pierre et des clôtures existantes.	L'OAP n° 16 mentionne la nécessité de conserver ou reconstruire à l'identique les murets en pierre donnant sur la rue Laennec et sur l'impasse de la Palue. Cette précision garantie ainsi la préservation du muret en pierre existant le long de la rue Laennec et de l'impasse de la Palue. Le règlement écrit est également précisé pour venir confirmer la protection des murets en pierre dans le sous-secteur Uhb1.	L'article Uh.11.6.1 est complété avec les mentions suivantes « En secteur Uhb1, en limite de la rue Laennec uniquement (...) » et « En secteur Uhb1, en limite de l'impasse de la Palue uniquement (...) ».

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
C1 – Demande de retrait de la mention « clôture naturelle à créer » au sein de l'OAP n° 16.	Afin de permettre le maintien de l'aspect naturel du secteur de « l'hôtel des dunes », notamment en bordure de la zone Ns, l'OAP sera modifié en supprimant le linéaire faisant référence à la création d'une clôture naturelle entre la zone Uhb1 et la zone Ns. L'article Uh.11.6.1 du règlement écrit sera modifié en conséquence pour préciser la règle applicable.	Retrait de la mention « clôture naturelle à créer » sur la partie graphique de l'OAP n° 16 et modification de l'article Uh.11.6.1 du règlement écrit qui prévoit désormais que « en secteur Uhb1, les clôtures en limite de zone Ns seront constituées d'un matériau naturel de type ganivelle ».
RD4, RD5, RD6 – Demande de communication d'éléments relatifs à l'instruction du projet envisagé sur le site de « l'hôtel des dunes ».	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.	Pas de modification du dossier.
RE 5 et RE 6 – Demande de consultation de l'architecte des bâtiments de France et du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Finistère (CAUE 29) pour le projet de rénovation/extension qui prendra place sur le secteur de « l'hôtel des dunes ».	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.	Pas de modification du dossier.
C1 - Demande de modification de plusieurs articles du règlement écrit : article Uh.6.2.B relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ; articles	L'article Uh.6 sera modifié de manière à permettre un alignement de fait des nouvelles constructions en sous-secteur Uhb1.	Les précisions suivantes seront apportées à l'article Uh.6 du règlement écrit : « En secteur Uhb1, l'implantation des constructions nouvelles pourra se faire à l'alignement ou en recul des

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
Uh.11.3 et Uh.11.4.1 relatifs à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords.	L'article Uh.11.3 sera complété afin de clarifier les règles applicables au projet de rénovation/extension de « l'hôtel des dunes », en précisant que toute construction présentant une surface supérieure à la construction existante sur un même terrain doit être considérée comme une construction nouvelle. Cette précision vient également consacrer la jurisprudence applicable en l'espèce (CE, 9 novembre 2023, n° 469300). La formulation proposée concernant la rédaction de l'article Uh.11.4.1 ne sera pas retenue, car la rédaction actuelle de cet article permet une acceptation large, ne nécessitant donc pas la modification de cette règle.	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 constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies ». L'article Uh.11 du règlement écrit sera modifié en ajoutant la précision suivante : « Les constructions dont la superficie dépasse celle de la construction existante ne doivent pas être regardées comme des extensions mais comme des constructions nouvelles ».
C2 – Interrogation sur le respect des dispositions de la loi Littoral, notamment vis-à-vis des dispositions de l'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme (extension de l'urbanisation limitée au sein des espaces proches du rivage).	Une évaluation environnementale du projet de modification du PLU a été réalisée avec 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 : › 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	Pas de modification du dossier.

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
	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 0,89. Du fait des 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.	
C3 – Point de vigilance sur la prise en compte de la ZNIEFF de type 1 existante sur le secteur.	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	Pas de modification du dossier.

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de 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.	
Secteur de Prat Ar Reun		
RE 2 – Présentation de plusieurs critères à prendre en compte dans la réalisation du lotissement communal sur le secteur de Prat Ar Reun.	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	Pas de modification du dossier.

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
	de nouveaux principes d'aménagement ou de modifier ceux nouvellement créés.	
RE4 – Point de vigilance soulevé concernant l'artificialisation du site de Prat Ar Reun.	Le projet d'aménagement sur le site de Prat Ar Reun a fait l'objet d'un travail avec le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Finistère, 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.	Pas de modification du dossier.

3. Synthèse des observations formulées par le commissaire enquêteur dans son rapport et ses conclusions et exposé de leur prise en compte dans le dossier de modification du PLU

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
Secteur de Prat Ar Reun		
Mise en avant de l'incohérence de la présence d'un parking mutualisé à l'ouest du périmètre de la zone 1AUhc1 et de l'OAP du secteur de Prat Ar Reun (sur la parcelle cadastrale AO64), en raison de la présence d'un zonage agricole sur la parcelle en question.	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.	Suppression de la référence à ce parking au sein de l'OAP n° 1 et de la notice de présentation.
Mise en avant d'une erreur avec la mention de l'article R. 151-22 du Code de l'urbanisme dans la notice explicative et le règlement écrit.	La mention de l'article R. 151-22 du Code de l'urbanisme relatif est une erreur, car le règlement écrit doit faire référence à l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, mentionnant que « Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces	Remplacement de la mention de l'article R. 151-22 du Code de l'urbanisme par la mention de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme dans les articles AU.6 et AU.7 du règlement écrit, ainsi que dans la notice explicative de la modification.

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
	secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».	
Mise en avant de l'absence de légende sur l'OAP du secteur de Prat Ar Reun.	Nécessité de compléter la partie graphique de l'OAP avec l'ajout d'une légende.	Ajout d'une légende sur la partie graphique de l'OAP n° 1.
Zones Ui		
Mise en avant d'une erreur dans la rédaction de l'article Ui.7 du règlement écrit qui reprend la modification effectuée à l'article Ui.6 et non celle présentée dans la notice explicative.	Nécessité de modifier la rédaction de l'article Ui.7 du règlement écrit afin de prendre en compte cette erreur.	Correction de l'article Ui.7 du règlement écrit conformément à la formulation présentée dans la notice explicative.
Secteur de « l'hôtel des dunes »		

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
<u>Recommandation n° 1</u>: Limitation de la zone hachurée jaune existante sur le périmètre de la ZNIEFF, matérialisée dans l'OAP, à l'enveloppe urbanisée identifiée en application des critères d'identification du SCoT.	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 le projet de modification du PLU n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part de l'autorité environnementale. De plus, le projet 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.	Pas de modification du dossier.

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
Recommandation n° 2 : Demande de maintien de la parcelle cadastrale AL235 (impasse de la Palue) en dehors du périmètre de l'OAP n° 16 et du sous-secteur Uhb1 (maintien au sein du secteur Uha).	La parcelle cadastrale AL235 ne sera pas intégrée dans le périmètre de l'OAP n° 16 et dans le sous-secteur Uhb1.	Modification du règlement graphique pour matérialiser l'exclusion de la parcelle cadastrale AL235 du sous-secteur Uhb1.
<u>Demande d'un meilleur encadrement des possibilités de construction au sein du sous-secteur Uhb1, afin de prendre en compte la situation du quartier et sa présence au sein des espaces proches du rivage, à travers :</u> 1. La réduction de l'emprise au sol maximale autorisée dans le sous-secteur Uhb1; 2. Un meilleur encadrement des hauteurs maximales autorisées et la mise en place d'une protection des cônes de vues dans l'OAP n° 16;	1. 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. 2. L'aménagement du site entraînera cependant une modification du paysage urbain par le comblement de certains espaces. Néanmoins, afin d'encadrer cet aménagement et d'assurer sa cohérence avec le cadre urbain environnement, la CCPBS, en collaboration avec la commune de Plobannalec-Lesconil, a décidé de prévoir une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur considéré. Les principes d'aménagement de l'OAP assurent une distinction des hauteurs autorisées de manière à garantir	1. Pas de modification du dossier. 2. L'OAP n° 16 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 sous-secteur Uhb1. La mention suivante sera ajoutée à l'article Uh.10 : « (...) à la jonction d'une construction existante dépassant le gabarit

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
	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 « 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. Néanmoins, dans un souci de cohérence avec le règlement écrit, 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 ». De plus, la possibilité de mobiliser l'alinéa relatif à l'adaptation mineure ne pourra pas être retenue en sous-secteur Uhb1, afin de ne permettre aucun dépassement de hauteur sur ce secteur. 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	autorisé. L'application de cette règle est précisée dans l'OAP n°16 ». L'article Uh.10 du règlement écrit est également modifié pour venir préciser qu'en dehors du sous-secteur Uhb1, l'adaptation mineure ne pourra pas être mobilisée : « Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, hors secteur Uhb1, 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 ».

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
3. La réduction de la bande hachurée rouge figurant sur l'OAP n° 16 et de la zone constructible.	de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. 3. Par ailleurs, afin d'assurer la conservation d'une vue en percée depuis la rue Laënnec vers la mer, l'OAP sera également modifiée avec la réduction de la bande de constructibilité rouge matérialisée sur l'OAP d'environ 5 m par rapport à la limite séparative est. Cette modification vise par ailleurs à permettre la mise en place d'un espace végétalisé en bordure du site et intervient dans le cadre de l'abattage des pins maritimes existants, qui 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.	3. Mise en place d'une bande imposant la « plantation d'arbres à réaliser » sur l'OAP n° 16 (au nord-est du secteur) et réduction de la longueur de la bande de constructibilité rouge au sein de l'OAP n° 16.