



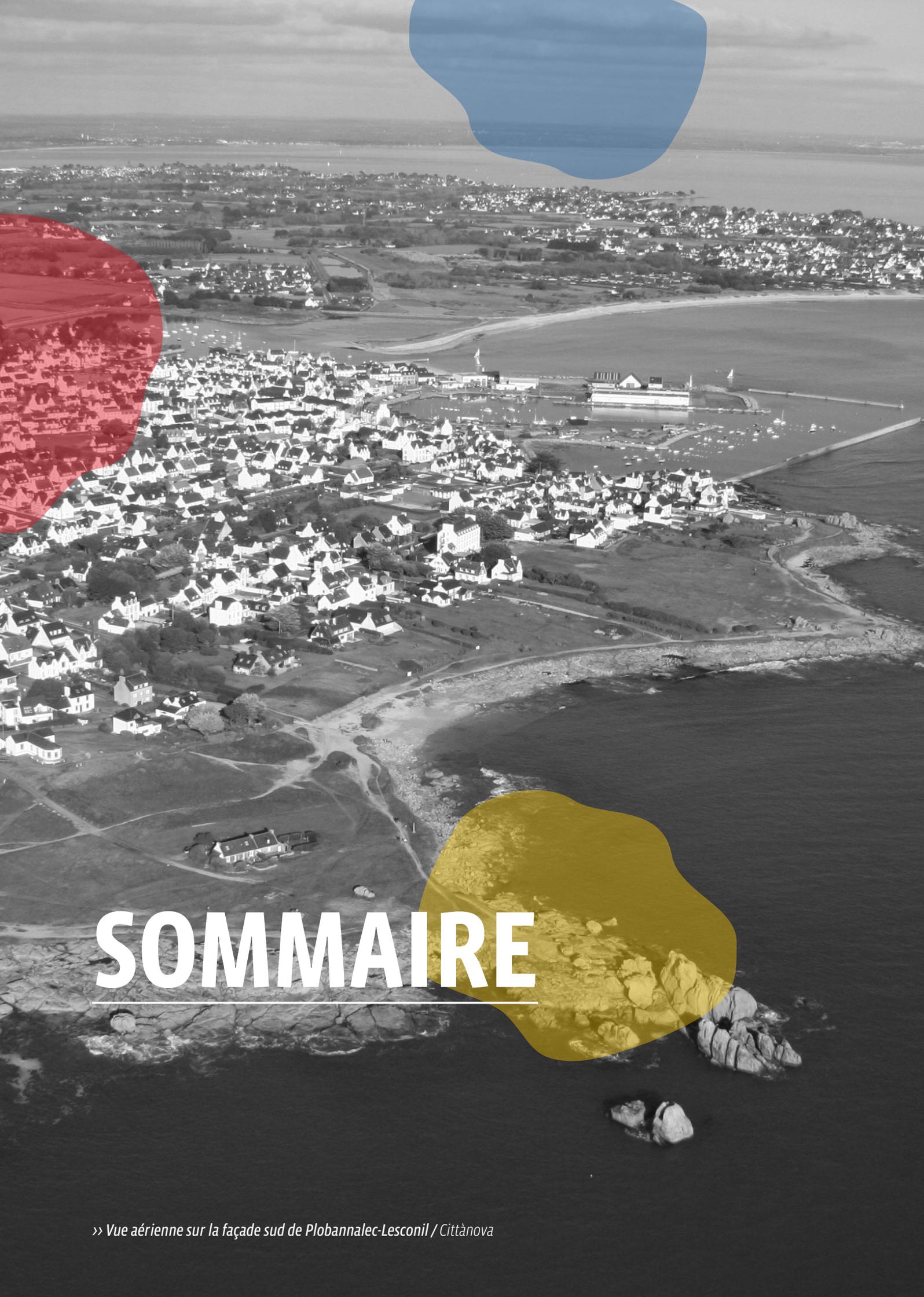
# Modification de droit commun n°3

## Plan Local d'Urbanisme de Plobannaec-Lesconil

### Notice explicative



**PIÈCE N°3** DU DOSSIER  
D'ENQUÊTE PUBLIQUE

An aerial photograph of the coastal town of Plobannalec-Lesconil / Cittanova. The town is densely packed with white buildings and dark roofs, situated along a curved coastline. A large harbor area is visible, filled with numerous small boats and a few larger vessels. The surrounding landscape includes fields, roads, and some larger buildings. The sky is overcast. Three large, semi-transparent decorative shapes are overlaid on the image: 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. LE CONTEXTE

1.1	Le contexte (supra)communal.....	5
1.2	Les dynamiques de la commune.....	8
1.3	Le PLU en vigueur.....	14
1.4	La procédure de modification de droit commun.....	15

## 2. LES POINTS VISÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

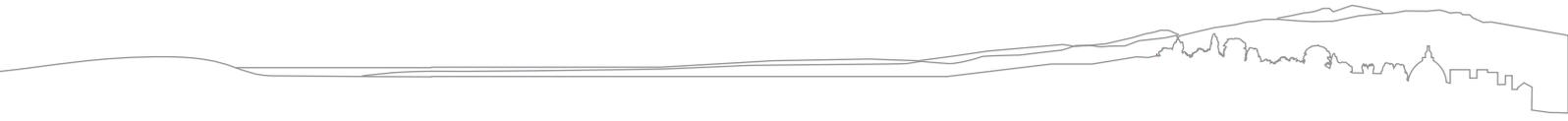
2.1	Adaptation des règlements écrit et graphique et création d'une OAP - Projet «Hôtel des Dunes».....	21
2.2	Adaptation des règlements écrit et graphique et création d'une OAP - Secteur de Prat Ar Reun.....	33
2.3	Adaptation du règlement écrit - Zone Ui.....	46
2.4	Mise à jour des servitudes d'utilité publique et des annexes.....	49

## 3. LES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

3.1	Le Rapport de présentation.....	51
3.2	Le Règlement graphique.....	57
3.3	Le Règlement écrit.....	60
3.4	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	81
3.5	Les Annexes.....	87

## 4. ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1	Le bilan des surfaces.....	97
4.2	Le respect des objectifs du PADD .....	99



# 1. LE CONTEXTE

---



## 1.1 LE CONTEXTE (SUPRA)COMMUNAL

Localisée sur la façade littorale sud du Pays Bigouden Sud, la commune de Plobannaec-Lesconil se distingue par une situation d'interface entre terre et mer et une composition urbaine singulière. La commune compte deux entités urbaines principales à savoir le bourg de Plobannaec et le bourg de Lesconil.

› *Le bourg de Plobannaec correspond au bourg historique de la commune. Situé à l'intérieur des terres, il se caractérise par une vocation agricole marquée.*

› *Le bourg de Lesconil s'est constitué en tant que tel avec l'essor des activités de pêche et de conserverie dans la deuxième moitié du XIXème siècle. De tradition maritime, il a connu plusieurs mutations urbaines et sociales en lien avec la crise de la sardine du début du XXème siècle, l'apparition de la pêche à moteur, l'aménagement du port moderne au début des années 1950 et le déclin de la pêche professionnelle accentuée par la fermeture de la criée en 2008. Le port de Lesconil est aujourd'hui à vocation principalement de plaisance (quelques bateaux de pêche artisanale subsistent).*

Forte de sa situation géographique et des actions menées au fil des années pour le maintien d'une vitalité sociale et économique, la commune connaît une certaine attractivité qui se manifeste par l'installation permanente de nouvelles populations et des arrivées toujours plus nombreuses en période estivale. Témoins d'un rayonnement qui dépasse les frontières intercommunales, ces dynamiques interrogent néanmoins la capacité d'accueil du territoire pour les années à venir. La hausse du nombre de résidences secondaires, la raréfaction du foncier disponible et des locations à l'année, l'augmentation tous azimut du prix du m<sup>2</sup> (appartement, maison, terrain à bâtir), l'accentuation des pressions sur les réseaux et notamment l'assainissement, l'accentuation des risques littoraux..., ce sont là autant de réalités qui supposent pour la commune, et plus largement l'intercommunalité dans un contexte d'élaboration de PLUi-H, de renforcer la maîtrise de l'urbanisation selon une logique de prospective et de durabilité.



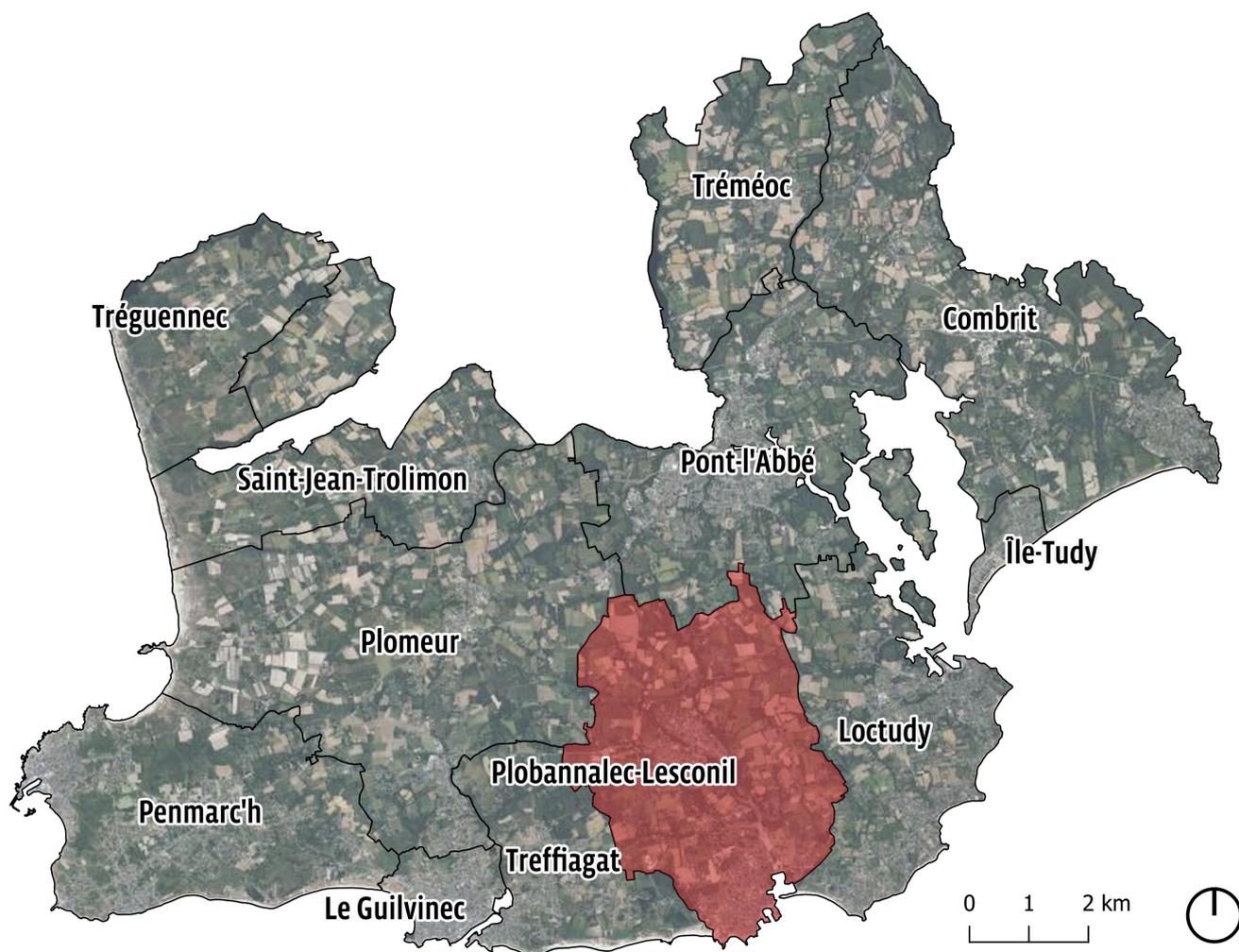
›› Localisation de la commune de Plobannaec-Lesconil au sein de la CC du Pays Bigouden Sud / IGN  
BD ORTHO 2024 / Traitement Cittanova

## » Un PLUi-H en cours d'élaboration

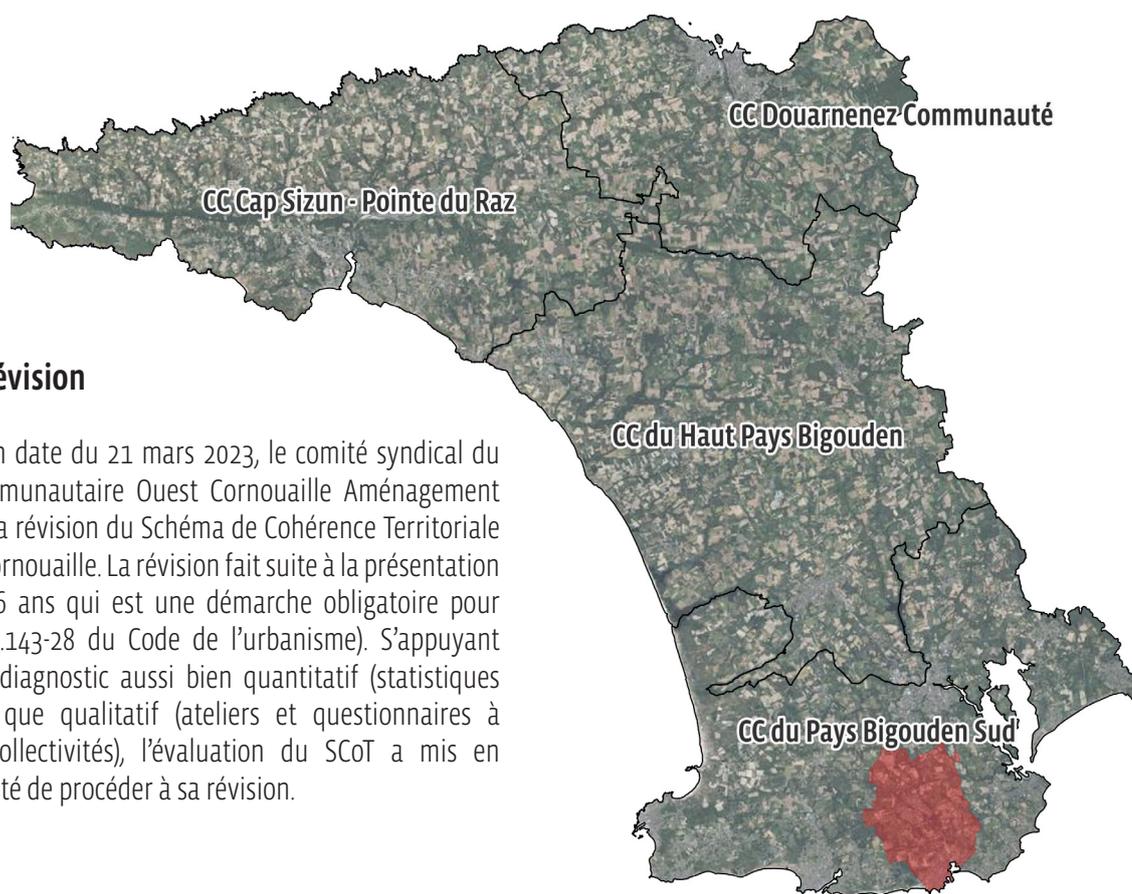
Le conseil communautaire de la CC du Pays Bigouden Sud a prescrit par délibération en date du 29 juin 2023 l'élaboration d'un PLUi-H. S'inscrivant dans la continuité du projet du territoire, document stratégique résultant d'une démarche initiée en 2021, le PLUi-H intervient en réponse aux défis démographiques, économiques et environnementaux du territoire.

Parmi les principaux objectifs poursuivis figurent : la limitation de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols (ZAN issu de la loi Climat et Résilience), le développement équilibré et solidaire du territoire, la définition d'une stratégie en matière d'habitat, la dynamisation du tissu économique local et le soutien aux activités primaires, l'adaptation du territoire aux risques de submersion marine et d'érosion côtière, la limitation de la pression anthropique sur l'environnement, etc...

Le PLUi-H a vocation à guider l'avenir des 12 communes de l'intercommunalité en définissant solidairement les grandes orientations et les vocations/modalités de constructibilité pour les 10 ans à venir. Les différentes étapes de réalisation du PLUi-H doivent l'amener vers une approbation en 2026.



» Périmètre et communes de la CC du Pays Bigouden Sud / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova



## » Un SCoT en révision

Par délibération en date du 21 mars 2023, le comité syndical du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA) a prescrit la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest Cornouaille. La révision fait suite à la présentation de l'évaluation à 6 ans qui est une démarche obligatoire pour les SCoT (article L.143-28 du Code de l'urbanisme). S'appuyant sur un travail de diagnostic aussi bien quantitatif (statistiques et cartographies) que qualitatif (ateliers et questionnaires à destination des collectivités), l'évaluation du SCoT a mis en évidence la nécessité de procéder à sa révision.

» Périmètre et EPCI du SCoT de Ouest  
Cornouaille / IGN BD ORTHO 2024 /  
Traitement Cittànova

0 2 4 km



Les objectifs de la révision sont les suivants :

- › Adapter le SCoT aux évolutions légales et réglementaires intervenues depuis l'arrêt du document (loi ALUR, loi ACTPE, loi ELAN et ses ordonnances, loi Climat et Résilience, etc...);
- › Assurer sa compatibilité avec les documents «supérieurs» élaborés, révisés ou modifiés postérieurement à son approbation (SRADDET Bretagne par exemple);
- › Adapter la stratégie du territoire, notamment en matière de logements (production et diversité des formes d'habitat) pour répondre aux besoins de la population actuelle et future, et en prenant en compte les capacités d'accueil des réseaux du territoire (énergies, eau potable, eaux usées).
- › Renforcer les orientations et objectifs en faveur d'une réduction de l'étalement urbain, de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols, dans un souci de développement durable et d'adaptation au changement climatique.
- › Revoir les objectifs et orientations pour mieux prendre en compte les enjeux de mobilités.
- › Revoir les objectifs et orientations pour mieux prendre en compte les enjeux en matière de transitions écologique et énergétique, et de gestion des ressources (quantité et qualité).

Par ailleurs, l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT prévoit que «Lorsqu'ils comprennent une ou des communes littorales, les schémas de cohérence territoriale peuvent fixer les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur de la mer et du littoral » (article L.141-12 du code de l'urbanisme).

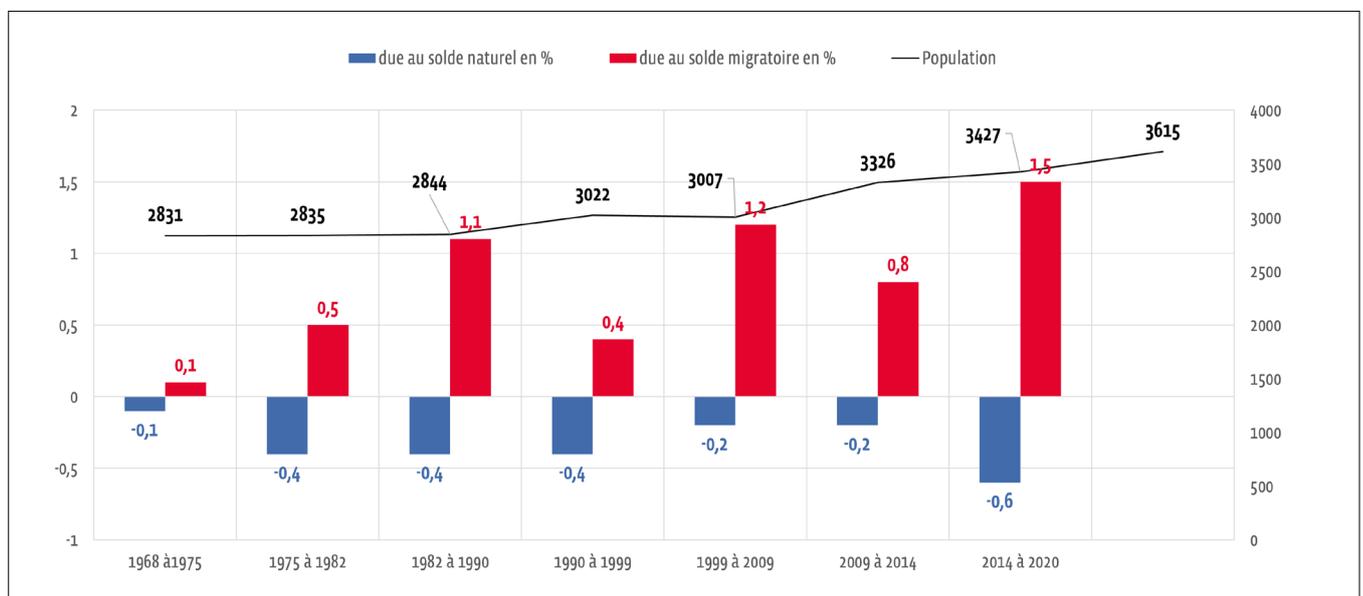
Dans le courant de l'année 2022, plusieurs réunions à destination des élus du territoire ont eu lieu, afin d'échanger sur l'entrée en révision du SCoT. Il a été déterminé collectivement qu'au vu de l'importante façade maritime du territoire et des enjeux économiques, environnementaux et sociétaux liés à la mer et au littoral en ouest Cornouaille, l'élaboration d'un SCoT portant des orientations maritimes telles que définies dans l'article L.141-12 du code de l'urbanisme est souhaitée.

## 1.2 LES DYNAMIQUES DE LA COMMUNE

### » Des habitants toujours plus nombreux, une dynamique portée par les arrivées extérieures

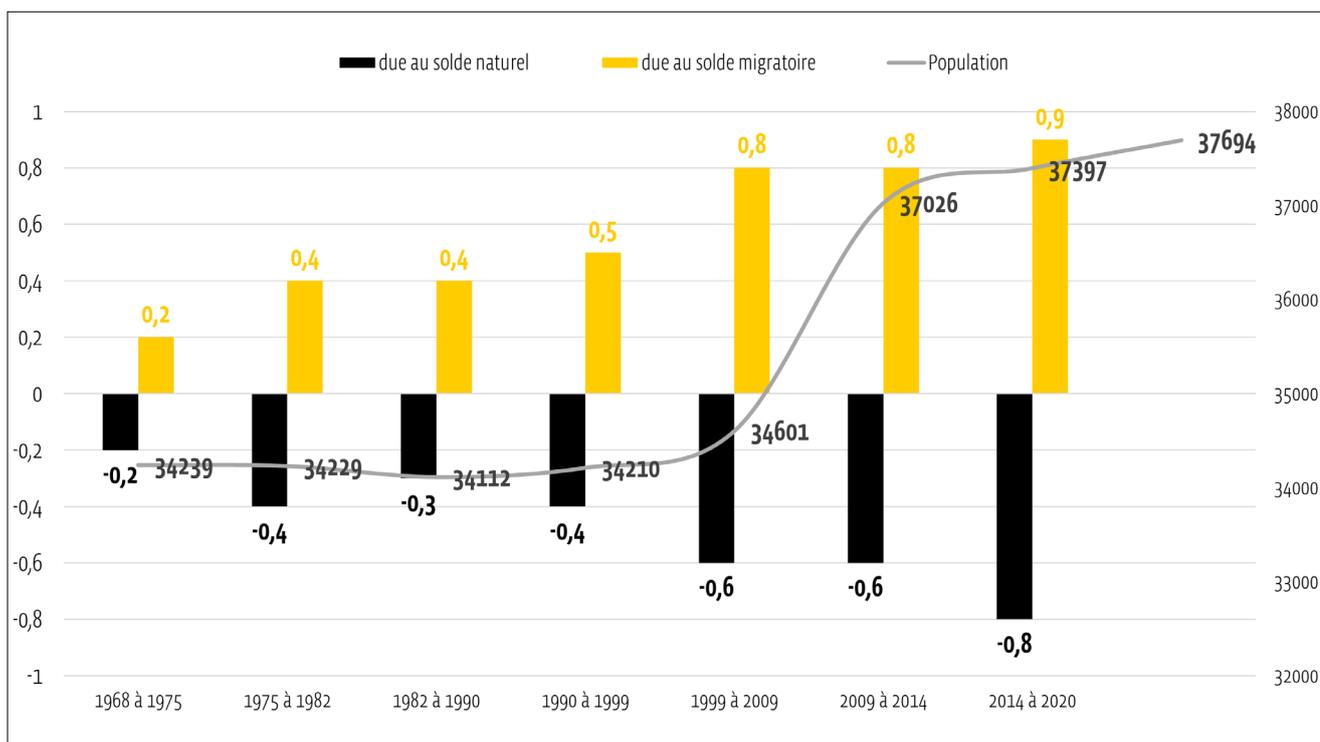
L'attractivité de la commune de Plobannalec-Lesconil se manifeste de différentes manières avec comme premier marqueur la hausse continue de la population. A l'exception de la période 1990-1999, la commune a en effet vu sa population augmenter de manière continue depuis la fin des années 1960. Il est à noter que cette tendance s'est renforcée depuis le début des années 2000 avec une variation annuelle moyenne de 0,9 % pour la période 1999-2020 contre 0,2 % pour la période 1968-1999. Fort de cette dynamique, la commune compte aujourd'hui 3 615 habitants soit un gain de près de 300 habitants en un peu moins de 10 ans.

Le deuxième constat à faire sur le plan démographique est celui d'une dynamique positive qui est le fruit uniquement d'un solde migratoire positif. Ce sont les seuls nouveaux arrivants qui contribuent à la hausse continue de population depuis la fin des années 1960.



» Évolution et variation annuelle de la population de Plobannalec-Lesconil entre 1968 et 2020 / Insee RP2020 / Traitement Cittanova

La hausse de population et le fait qu'elle dépende exclusivement des nouvelles arrivées est partagée à l'échelle de l'intercommunalité. La commune de Plobannalec-Lesconil connaît cependant une augmentation bien plus marquée sur l'ensemble de la période avec une variation annuelle moyenne de 0,5 % entre 1968 et 2020 contre 0,2 % pour le Pays Bigouden Sud. Sur ce sujet il est à noter que le poids du solde migratoire dans la hausse de population est plus important sur la commune qu'à l'échelle de l'intercommunalité témoignant ainsi d'un attrait supérieur.

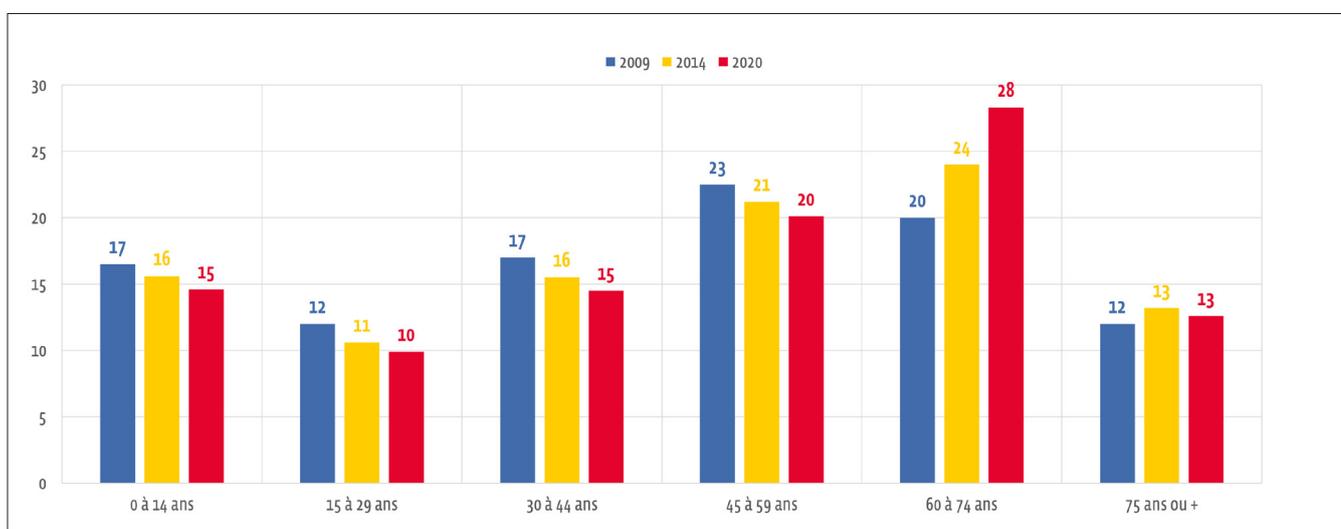


» Évolution et variation annuelle de la population du Pays Bigouden Sud entre 1968 et 2020 / Insee RP2020 / Traitement Cittànova

### » Un vieillissement de population qui s'accroît

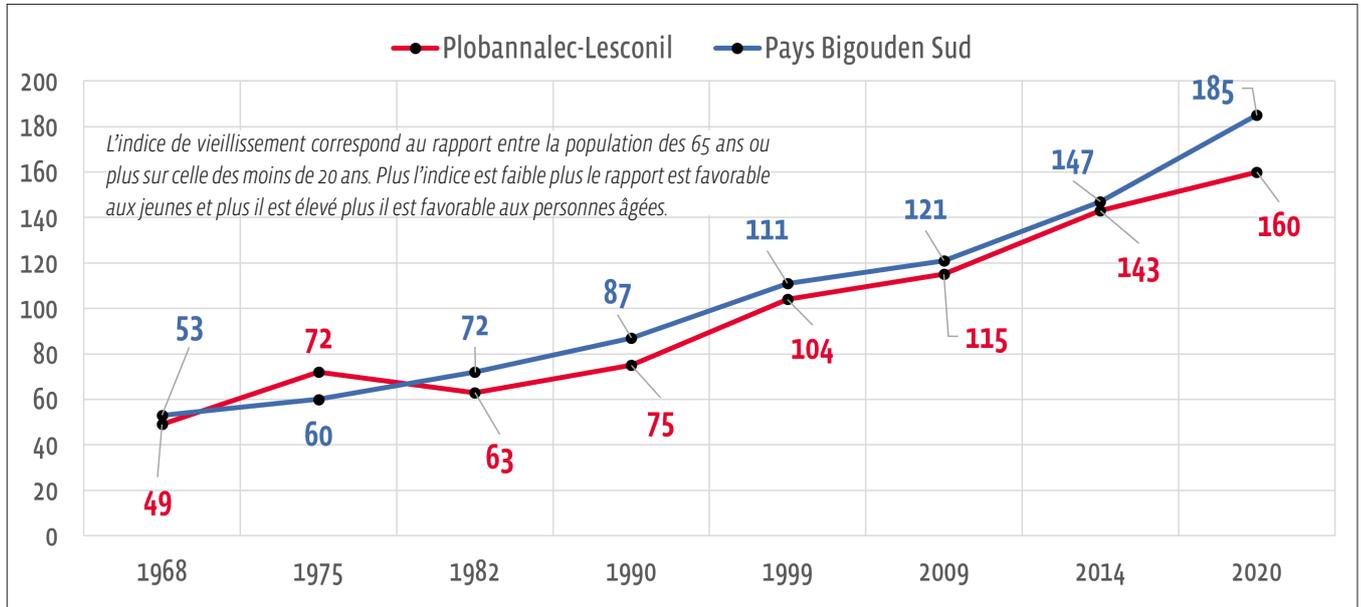
Le vieillissement de la population est une tendance structurelle qui s'exerce avec vigueur sur la commune et plus largement l'ensemble du territoire intercommunal. L'accompagnement de cette tendance est un enjeu majeur pour le territoire car elle a une incidence sur la vitalité de l'armature de proximité (commerces, services, équipements) et elle implique l'adaptation du parc de logements avec en parallèle le développement de services adaptés.

Tandis que les habitants de 60 ans ou plus représentaient près d'1/3 de la population en 2009, ils représentent désormais 41 % de la population en 2020 soit une augmentation de près de 10 % (un peu plus de 400 individus supplémentaires). A l'inverse, les autres classes d'âges ont toutes perdu en poids démographique au fil des années.



» Évolution de la population de Plobannalec-Lesconil par tranches d'âges entre 2009 et 2020 / Insee RP2020 / Traitement Cittànova

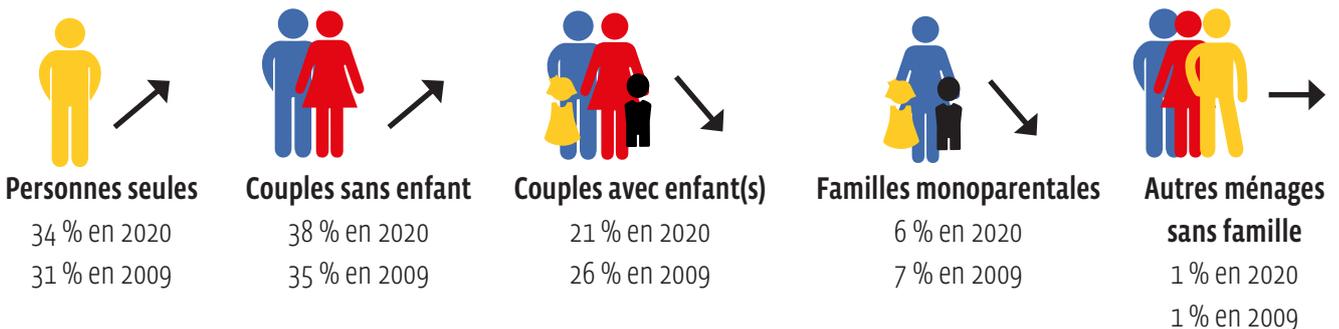
L'évolution de l'indice de vieillissement témoigne de cette dynamique avec un rapport «défavorable» qui s'accroît entre les moins de 20 ans et les 65 ans ou plus. Il est multiplié par trois entre 1968 et 2020 et c'est plus précisément à partir du début des années 2000 qu'il va augmenter de manière importante du fait de l'arrivée de populations extérieures seniors. Le vieillissement de la population de Plobannalec-Lesconil s'exerce avec moins de vigueur par rapport au territoire intercommunal, grâce à une stratégie foncière définie depuis de nombreuses années sur la commune, ainsi que le recours à divers outils permettant de stabiliser le marché immobilier (accès facilité au logement pour les primo-accédants, clauses anti-spéculatives...), témoignant ainsi d'une capacité supérieure à maintenir les populations les plus jeunes.



» Évolution de l'indice de vieillissement de la CCPBS et de Plobannalec-Lesconil entre 1968 et 2020 / Insee RP2020 / Traitement Cittànova

## » Un desserrement des ménages qui se poursuit

La commune est marquée comme de nombreux territoires par un desserrement historique des ménages. Alors qu'il y avait 3 personnes par ménages en 1968 il y en a désormais 2 en 2020. Les causes sont ici multiples : le vieillissement de la population (départ des enfants du foyer familial, décès du conjoint), la mise en couple plus tardive des jeunes, l'augmentation du nombre de séparations, etc... Les évolutions les plus significatives s'agissant de ce constat concernent les personnes seules et les couples avec enfant(s). Les premières ont augmenté au fil des années (+3 % entre 2009 et 2020) tandis que les couples avec enfant(s) ont eux diminués pour aujourd'hui représenter 1/5 des ménages de la commune (-5 % entre 2009 et 2020). A nouveau, cette tendance s'exerce avec moins de vigueur sur la commune par rapport au territoire intercommunal. Les personnes seules représentent en effet aujourd'hui 41 % des ménages de l'intercommunalité contre 36 % en 2009 (+5 %). Les couples avec enfant(s) représentent eux aujourd'hui 18 % des ménages contre 23 % en 2009 (-5 %). A noter également que la commune se distingue par rapport aux communes voisines de la façade littorale sud avec une représentation moins importante des personnes seules et une représentation plus importante des couples avec enfant(s).



» Évolution de la composition des ménages de Plobannalec-Lesconil entre 2009 et 2020 / Insee RP2020 / Traitement Cittànova

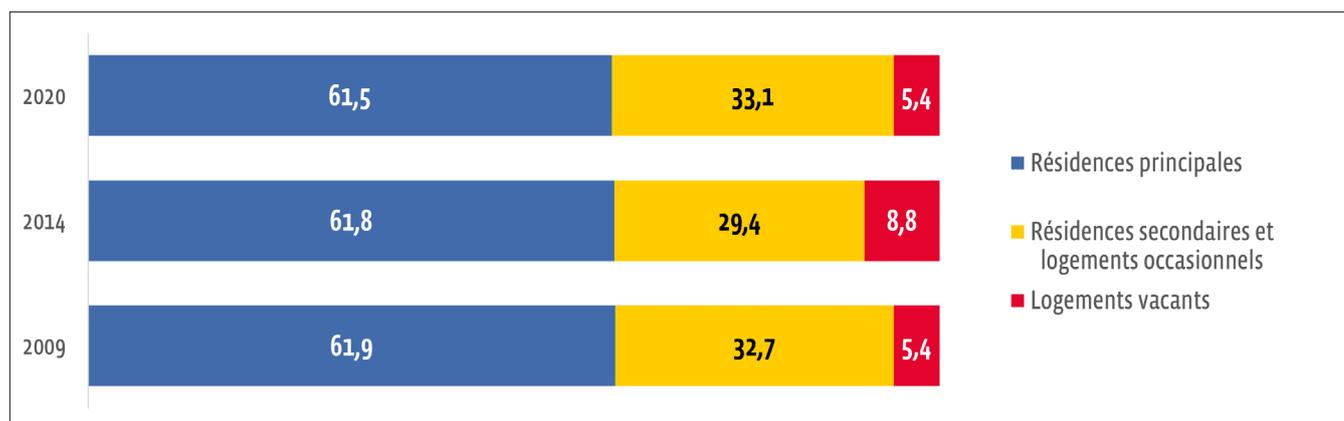
Couplée au vieillissement, la dynamique de desserrement participe à l'interrogation globale sur la capacité d'accueil résidentiel de la commune pour les années à venir. En effet, avec un parc de logements caractérisé par une prépondérance de maisons de 4-5 pièces, une hausse généralisée du prix d'acquisition d'un logement et une raréfaction progressive des locations permanentes, plusieurs questions se posent quant à la capacité de la commune à accueillir des familles et/ou jeunes ménages.

## » Une raréfaction des logements disponibles à l'année et un accès de plus en plus contraint sur le plan financier

La récente crise sanitaire a accéléré voire mis en évidence des mutations de modes d'habiter sur la base de considérations liées principalement à l'amélioration de la qualité du cadre de vie et à l'optimisation des déplacements domicile-travail. De nombreux ménages ont en effet formulé à ce moment là la volonté de changer de logement et/ou d'environnement au sens large du terme. Les territoires à dominante rurale composés d'une petite/moyenne ville-centre ont été mis en avant à cette occasion à l'inverse des espaces plus urbains et denses de type agglomération/métropole. Fort de son cadre de vie de qualité, cadre de vie qui revêt d'ailleurs une importance particulière dans un contexte de changement climatique, la Bretagne a bien souvent été citée au moment d'évoquer ces envies d'ailleurs. Mais qu'en est-il quelques années après en ce qui concerne la commune de Plobannalec-Lesconil.

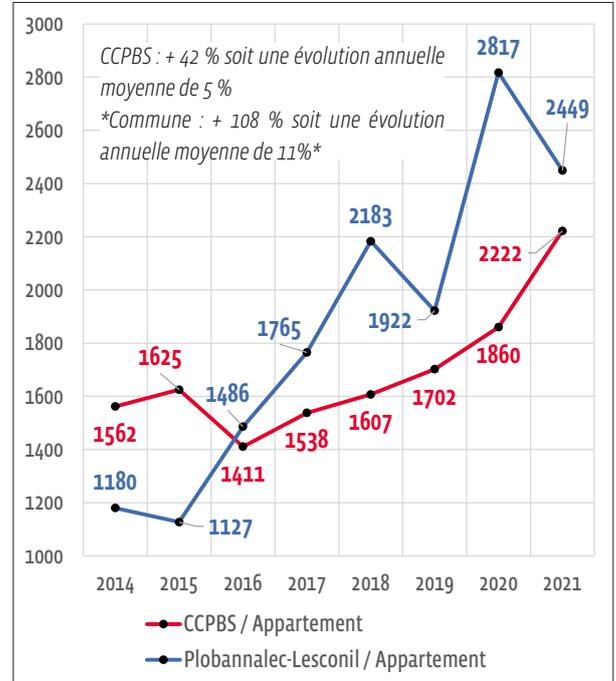
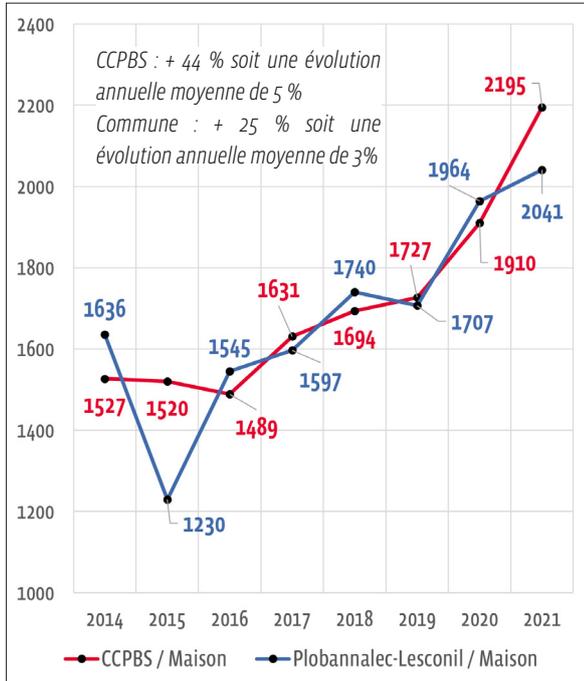
En l'état la crise sanitaire n'a pas modifié en profondeur les dynamiques démographiques et résidentielles à l'œuvre sur la commune. Elle a néanmoins eu pour effet d'accentuer la hausse des prix de vente avec pour résultat une augmentation relative de la pression sur le parc de logements.

Un des premiers facteurs exprimés lorsqu'il s'agit d'évoquer les difficultés à se loger sur la commune c'est la hausse du nombre de résidences secondaires et des locations estivales. S'agissant des résidences secondaires, elles représentent aujourd'hui avec les logements occasionnels un peu plus d'1/3 du parc de logements soit un volume total de 938 logements en 2020. C'est un peu moins de 150 résidences secondaires en plus qui sont apparues sur la commune en près de 10 ans (799 en 2009).



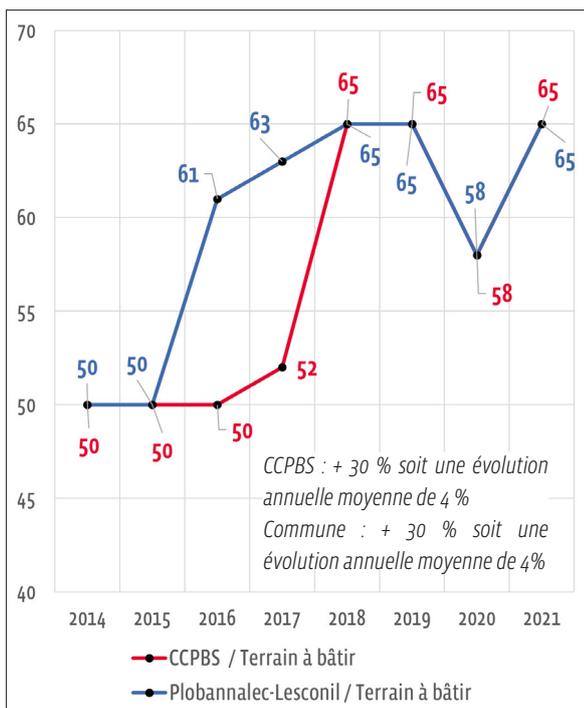
» Évolution du statut d'occupation du parc de logements de Plobannalec-Lesconil entre 2009 et 2020 / Insee RP2020 / Traitement Cittànova

Conséquence notamment de nombreuses arrivées sur le territoire et d'une raréfaction des biens disponibles à l'année, le marché de l'immobilier connaît ces dernières années une hausse marquée des prix de vente. Les maisons, appartements et terrains à bâtir sont touchés par cette dynamique dans les mêmes proportions témoignant ainsi d'une attractivité et d'une pression résidentielle tous azimut.



» Évolution comparée du prix de vente médian (€/m<sup>2</sup>) des maisons et appartements entre 2014 et 2021 / DGFip, DV3F / Traitement Cittànova

\* Les résultats à la commune sont à nuancer faute d'un volume suffisant de ventes permettant d'établir des véritables prix de vente médian

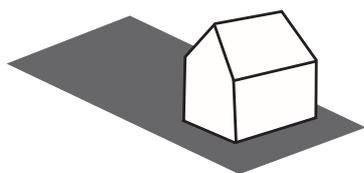


» Évolution comparée du prix de vente médian (€/m<sup>2</sup>) des terrains à bâtir entre 2014 et 2021 / DGFip, DV3F / Traitement Cittànova

Ainsi, entre 2014 et 2020, le prix de vente médian des maisons au m<sup>2</sup> a augmenté de 25 % tandis que celui des appartements semble avoir doublé sur la même période. S'agissant du prix au m<sup>2</sup> des maisons, la commune connaît une augmentation deux fois moins importante qu'à l'échelle de l'intercommunalité. À l'inverse, le prix au m<sup>2</sup> des appartements a lui doublé sur la commune contre une augmentation de 42 % à l'échelle du Pays Bigouden Sud. Enfin, les terrains à bâtir de la commune et de l'intercommunalité ont vu leur valeur au m<sup>2</sup> augmenter dans les mêmes proportions sur cette période.

La crise sanitaire a eu pour effet d'accentuer cette dynamique à l'image des hausses constatées depuis 2019. L'augmentation des prix apparaît comme une forme de rattrapage à l'échelle de l'intercommunalité avec des prix qui étaient relativement bas il y a quelques années en comparaison des communes voisines.

## Profil du parc de logements en 2020



- › Près de 2/3 de résidences principales
- › Plus de 90 % de maisons
- › Une taille moyenne de 5 pièces pour les maisons et 3 pièces pour les appartements
- › Plus des 2/3 des résidences principales construites à partir de 1971
- › Plus de 80 % des résidences principales occupées par leur propriétaire
- › Un taux de vacance de 5,4 %

Des habitants toujours plus nombreux, une raréfaction des biens disponibles à la vente et à la location longue durée, des prix des ventes qui ne cessent d'augmenter....., la commune de Plobannalec-Lesconil connaît une certaine tension résidentielle qui tend à s'accroître au fil des années. Les jeunes ménages et ceux qui ont les ressources les plus modestes sont les populations qui font face aux difficultés les plus importantes pour se loger. En parallèle, le territoire connaît un vieillissement de la population qui met en exergue un enjeu de renouvellement d'occupation du parc, partagée entre le maintien à domicile des personnes âgées et la "mobilisation" de logements qui peuvent apparaître comme sous-occupés. La diversification du parc de logements apparaît ainsi comme un enjeu pour le territoire afin de répondre à la diversité des parcours résidentiels. La modification du PLU de la commune intervient, entre autres, à cette fin avec la mise en place d'une OAP visant à encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement communal sur le secteur de Prat Ar Reun.



## 1.4 LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

### » Pourquoi une modification de droit commun ?

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

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

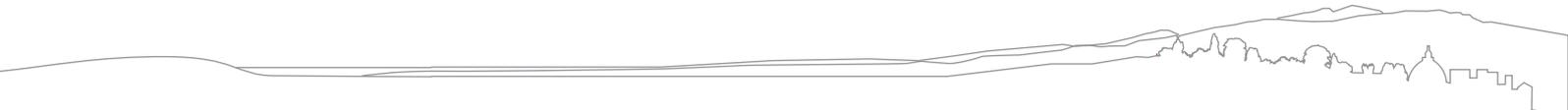
En l'état les évolutions prévues n'entrent pas dans le champ d'application de la révision (article L.151-31 du Code de l'urbanisme) car elles ne sont pas de nature à :

- › Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- › Réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- › Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- › Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- › Créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

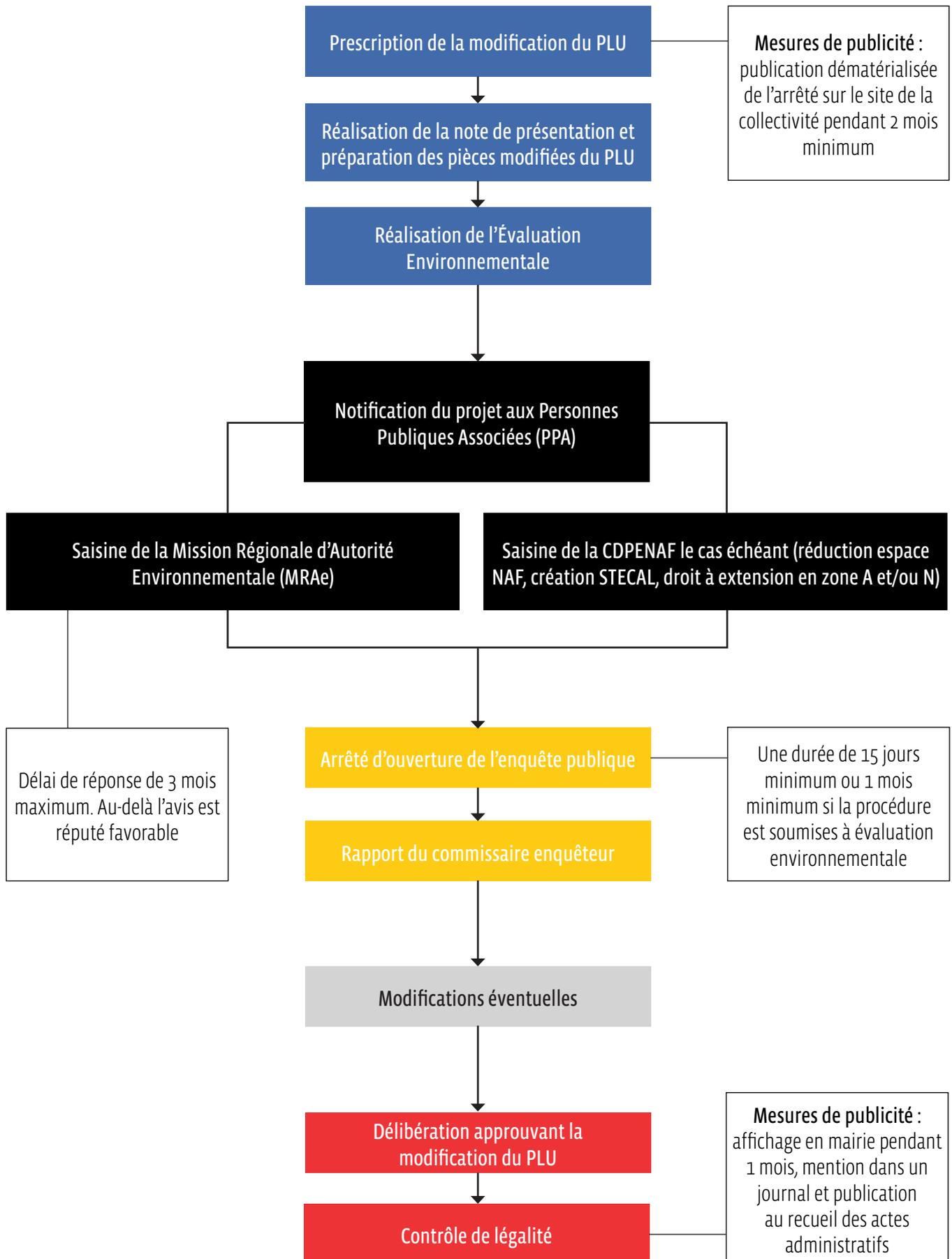
Aussi, le projet de modification du PLU de Plobannalec-Lesconil n'a pas pour objet de «*soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même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

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

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



## >> Quelle procédure ?



## » Pourquoi une Évaluation Environnementale du projet de modification ?

Dans le cas d'une modification de droit commun d'un PLU, l'Évaluation Environnementale (EE) est systématique lorsque la modification «permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000» (article R.104-12 du Code de l'urbanisme). En l'absence de cette condition, l'engagement d'une EE est évalué après examen au cas par cas. Introduit par le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi du 7 décembre 2020 dit loi ASAP, l'**examen au cas par cas ad hoc** est un nouveau dispositif, créé en plus de l'examen au cas par cas de droit commun, qui permet à la personne publique à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme de décider de réaliser ou non une EE. Sauf incidence sur un site Natura 2000, la collectivité peut en effet décider de réaliser elle-même une EE sans solliciter préalablement la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) ou bien elle peut décider qu'une EE n'est pas nécessaire et saisir en conséquence la MRAE pour un examen au cas par cas.

Au regard de l'ancienneté du PLU en vigueur (2006) et de la sensibilité environnementale et paysagère des objets de la modification, notamment en ce qui concerne le site de l'hôtel des Dunes, il a été décidé de réaliser une EE selon la procédure ad hoc.

### L'article R.104-18 du Code de l'urbanisme précise le contenu de l'EE :

*1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;*

*3° Une analyse exposant :*

*a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;*

*b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;*

*5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;*

*6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*



## » La concertation préalable dans le cadre de l'Évaluation Environnementale

L'engagement d'une EE fait intervenir une concertation en application des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme. Elle est dite «préalable» dans le sens où elle intervient lors de la phase d'élaboration et ainsi avant la notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Une délibération fixant les modalités de la concertation et portant engagement de l'évaluation environnementale a été prise conformément à l'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme en date du 15 février 2024 (n°C-2024-02-15-07).

### 1. Les objectifs poursuivis

La concertation a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et tout autre personne concernée par ce projet :

- > de prendre connaissance des modifications projetées du PLU ;
- > de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces modification.

### 2. Les modalités de la concertation

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

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

Les modalités définies par la CCPBS en lien avec la commune sont les suivantes :

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

> Consultation du dossier de concertation : La concertation commencera à la suite du retour du contrôle de légalité de la délibération du conseil communautaire du 15 février 2024. Pendant toute la durée de la concertation, sera mis à disposition du public un dossier de présentation et d'information concernant le dossier de modification du PLU :

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

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



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

> sur le registre de concertation papier tenu à la disposition du public en mairie de Plobannalec-Lesconil à l'adresse susmentionnée ;

> par voie postale à l'adresse suivante : CCPBS - pôle aménagement-planification, 17 rue Raymonde Folgoas-Guillou 29120 Pont-l'Abbé ;

> par messagerie électronique à l'adresse suivante : [plucommunaux@ccpbs.fr](mailto:plucommunaux@ccpbs.fr)

### 3. Bilan de la concertation

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

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



# 2. LES POINTS VISÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION



## 2.1 ADAPTATION DES RÈGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE ET CRÉATION D'UNE OAP - PROJET «HÔTEL DES DUNES»



### >> Contexte

Lieu de vie qui a marqué l'histoire de Plobannaec-Lesconil, l'hôtel des dunes constitue un véritable poumon économique et social. A la suite de la fermeture de ses portes en 2018, la commune souhaite redonner vie à ce bâtiment actuellement inoccupé. La procédure de modification a pour objectif de préciser la vocation de ce site dans le règlement écrit pour maintenir la vocation économique d'offre d'hébergement touristique des lieux et adapter les règles afin de proposer une offre hôtelière viable, permettant de répondre aux impératifs d'aujourd'hui en termes d'architecture, performance énergétique et d'efficience.

>> Localisation du site de projet à l'échelle du bourg de Lesconil / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittanova

### > La mise en valeur d'un patrimoine historique et culturel

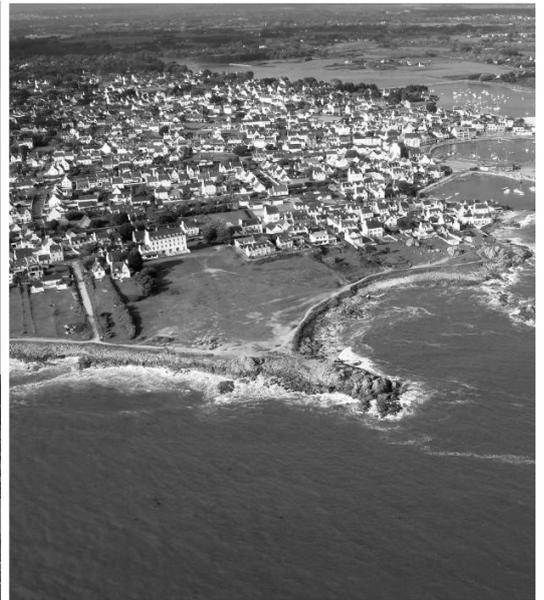
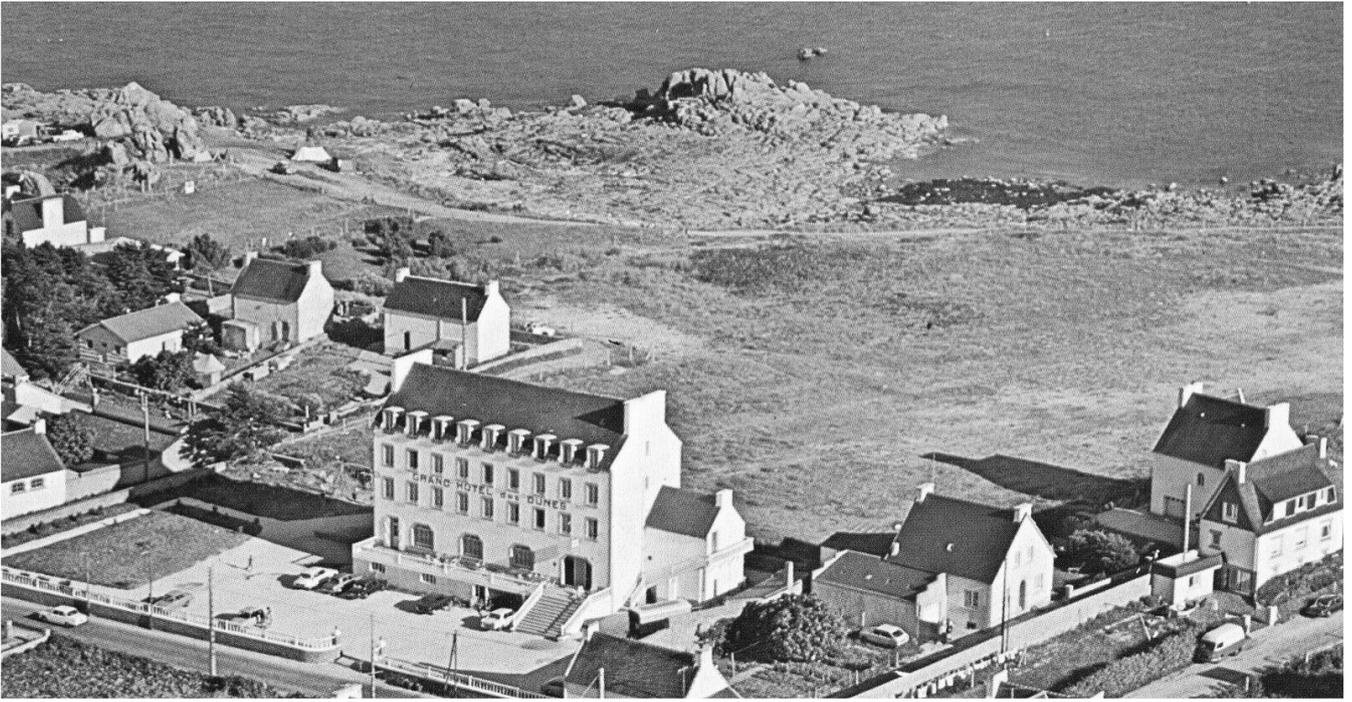
Construit en 1933, l'hôtel des Dunes est un des marqueurs de l'essor touristique du bourg de Lesconil. Il constitue avec l'hôtel de la plage un lieu de vie structurant pour la commune avec son bar-restaurant et son offre d'hébergement qui permet d'accueillir aussi bien des locaux que de nombreux touristes. Suite à la démolition de l'hôtel de la plage en 2022 il devient le dernier vestige de cette époque. Ancré depuis tout ce temps dans un paysage remarquable avec une implantation au plus proche de la mer, il appartient à la mémoire collective des habitants et participe aux souvenirs du quotidien et des vacances de maintes générations. Il fermera ses portes en 2018 après plus de 80 années d'exploitation.



Ref. L'hôtel et le camping de Lesconil, années 50



Ref. La petite plage à Lesconil



» Vues historiques et actuelles sur le site de projet / (de gauche à droite et de haut en bas) Carte postale d'un particulier, CITTANOVA, Site internet de l'hôtel des Dunes, Collection JFM, CITTANOVA

## › Un levier pour une vitalité économique (inter)communale retrouvée

La commune et plus largement l'intercommunalité font face aujourd'hui à un contexte économique particulier avec le plan d'accompagnement individuel (PAI) qui fait suite au plan de sortie de flotte. Avec pour conséquence la déconstruction à terme de 26 bateaux sur le Pays Bigouden (34 au total à l'échelle du département et 90 à l'échelle nationale), l'économie du territoire connaît un bouleversement certain. Il est ici estimé que près de 30 % de l'économie bigoudène serait impactée vu le poids de l'activité halieutique dans l'emploi local (600 à 700 emplois menacés) et son interdépendance avec de nombreuses activités et entreprises (mareyage, transport, construction navale, etc...). A cela s'est ajouté la fermeture de la criée de Lesconil en 2008. De fait cette situation contraint aujourd'hui le territoire local à trouver des leviers économiques complémentaires pour assurer leur résilience.

C'est dans cette optique qu'intervient d'une part le programme «Petites Villes de Demain» auquel adhère la commune de Plobannalec-Lesconil avec les communes de Loctudy, Treffiagat, Penmarc'h et Le Guilvinec. et dont la labellisation intervient le 24 août 2023. L'objectif ici est de poursuivre l'adaptation du territoire face au PAI avec la mise en place d'un programme d'actions, auquel contribue le syndicat mixte des ports de pêche et de plaisance de Cornouaille, pour le maintien d'une activité économique productive sur la pointe sud finistérienne. Une convention est signée entre les communes, la CCPBS et l'Etat le 31 janvier 2024 avec pour objectif l'adoption dans un délai de 18 mois d'un projet de territoire intégrant une stratégie urbaine et économique de revitalisation des zones portuaires. Cette stratégie s'organise selon les 3 axes présentés ci-après.

**6.3 Projet de territoire : stratégies et actions à engager concourant à la revitalisation [2020 – 2026]**

Les cinq communes et la CCPBS, avec le soutien du SMPPC, souhaitent impulser une **stratégie collective de rebond** en ciblant le programme PVD sur les espaces à vocation maritimes à travers trois axes :

**Axe 1 : Élaboration d'un plan guide pour chaque site portuaire, feuille de route partagée qui définit les grandes orientations d'aménagement par secteurs, qui visera à :**

- Identifier les opportunités foncières et immobilières, repérer les espaces stratégiques et mutables ;
- Optimiser et dynamiser le foncier à vocation économique ;
- Conforter les entreprises existantes, les accompagner dans leurs projets de développement et de transition ;
- Accompagner la diversification des activités, en cohérence avec les disponibilités foncières et immobilières en rétro littoral ;

**Axe 2 : Valoriser le potentiel des interfaces ville port**

- Optimiser la gestion des déplacements et du stationnement (mutualisation) ;
- Faciliter la réalisation de projets économiques structurants ou projets d'aménagement d'interface ville port en zone littorale ;
- Renforcer la connexion des ports et de la ville, tout en sécurisant les espaces professionnels ;
- Valoriser l'image du port dans la ville, faire connaître l'écosystème portuaire (métiers, produits...) aux habitants et visiteurs, en lien avec les partenaires et l'office du tourisme communautaire.

**Axe 3 : Renforcer la dynamique des centralités des villes portuaires**

- Accompagner la dynamique d'installation ou de reprise des entreprises, en lien avec les communes et le pôle économie tourisme de la Communauté de communes ;
- S'appuyer sur les démarches collectives (unions des commerçants...) pour impulser le rebond économique ;
- Faciliter la réalisation de projets économiques ou d'aménagement structurants.

Sur les bases de ce projet de territoire, une convention valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) fixant les secteurs d'intervention, le calendrier et le contenu des actions sera ensuite conclue. De par son positionnement stratégique, en coeur de bourg et au plus proche du port de Lesconil, l'hôtel des Dunes participe à la diversification projetée dans le projet de territoire.

En lien avec cela, la commune a, d'autre part, lancé en partenariat avec le syndicat mixte des ports de pêche et de plaisance de Cornouaille une étude de réaménagement du port de Lesconil et ses abords. Lancée en 2022, cette étude «interface ville-port» prévoit la mise valeur de la zone portuaire en mutation par un aménagement qualitatif adapté aux activités et aux usagers en présence.

A nouveau, de par son positionnement au plus proche du port de Lesconil, l'hôtel des Dunes constitue un prolongement cohérent des réflexions d'aménagement aujourd'hui portées dans le cadre de cette étude.

## › Une offre d'hébergement touristique différenciée en réponse au déficit sur le territoire

L'offre d'hébergement marchand du territoire intercommunal est dominée par l'hébergement de plein-air avec des campings qui représentent, en nombre de lits plus de la moitié de l'offre en hébergement marchand en 2021. Cette sur-représentation impacte le rythme saisonnier du territoire avec un fonctionnement principalement balisé entre les mois d'avril et de septembre.

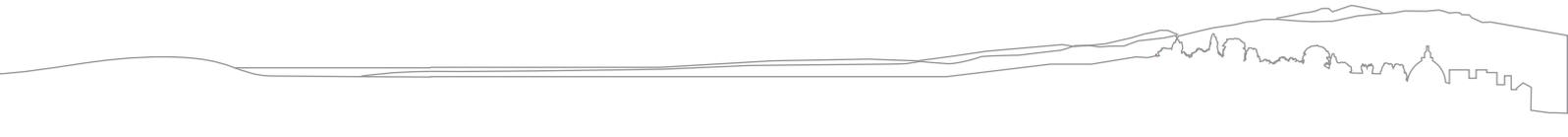
Aussi, cette situation entraîne des difficultés pour capter sur plusieurs jours une clientèle d'entreprises et de circuits touristiques (à noter sur ce sujet la présence de la véloroute n°45 - La littorale devant l'hôtel des Dunes). A l'échelle locale cette clientèle est aujourd'hui principalement captée sur les communes de Quimper, Bénodet et Concarneau du fait de la présence de quelques hôtels dimensionnés pour les accueillir.

L'offre hôtelière représente aujourd'hui une part plutôt faible de l'hébergement marchand, bilan auquel s'ajoute le constat d'une inégale répartition sur le territoire puisqu'elle s'appuie pour plus de la moitié sur les résidences de tourisme para-hôtelières présentes sur la commune du Guilvinec. Les 379 lits restants se répartissent sur les communes de Pont-l'Abbé (114 lits soit 13 % du volume total), Penmarc'h (70 lits soit 8% du volume total) Combrit (62 lits soit 7% du volume total), Plomeur (50 lits soit 6% du volume total), Plobannalec-Lesconil (40 lits soit 5% du volume total) et Loctudy (33 lits soit 4% du volume total).

Le secteur hôtelier connaît certaines difficultés depuis quelques années avec une diminution importante de l'offre depuis 2016. Entre 2016 et 2021, 10 % de l'offre hôtelière du territoire intercommunal a disparu passant de 921 lits à 837 lits. A l'échelle de Plobannalec-Lesconil ce sont 36 lits qui ont été supprimés entre 2016 et 2021. Pour l'essentiel indépendants, de petite taille et en gestion familiale, nombre d'hôtels du territoire intercommunal ont disparu ou ont procédé à des modernisations afin de rester compétitifs et attractifs. Les hôtels non classés ou de milieu de gamme (1\* ou 2\*) sont ceux qui subissent plus fortement les aléas. Ainsi, entre 2016 et 2021, leur nombre a été réduit de moitié passant respectivement de 6 établissements à 3 et de 4 établissements à 2. L'offre hôtelière brut a diminué au fil des années mais elle est devenue plus qualitative avec 60 % de lits au sein d'établissements de 3\* ou 4\* en 2021 contre près de la moitié en 2016.

Le Pays Bigouden Sud affiche ici un déficit par rapport aux autres destinations bretonnes similaires avec un ratio de 5,1 chambres d'hôtels pour 1 000 habitants (2022) contre 9,3 chambres pour 1 000 habitants en moyenne pour les autres destinations. Selon le Schéma Touristique communautaire applicable pour la période 2022-2027, et pour atteindre la moyenne affichée pour les autres destinations et faire face à la forte demande touristique, le territoire devrait se doter d'environ 300 lits supplémentaires et 50 appartements de résidences touristiques. A noter également le classement récent de la commune de Plobannalec-Lesconil comme station de tourisme, classement qui engage la commune à proposer des offres d'hébergement et de services de proximité diversifiées.

Le territoire bigouden connaît une forte attractivité touristique liée aux sites et activités emblématiques du territoire. Le schéma touristique communautaire applicable pour la période 2022-2027 prévoit de renforcer l'offre touristique par la mise en place à l'office de tourisme de produits de visite pour toute l'année en lien avec les acteurs économiques locaux (circuits gastronomiques et culturels, promenades musicales ou sportives, etc...). L'objectif est notamment d'éviter la forte affluence sur la saison estivale qui génère de nombreuses problématiques liées à l'emploi saisonnier, à la saturation de certains sites..., en étalent davantage les flux touristiques. Les opérateurs de circuits touristiques du territoire bigouden ont fait remonter le constat qu'il n'existe pas actuellement sur le territoire d'offre d'hébergement hôtelier en capacité d'accueillir cette clientèle qui de ce fait s'évade vers d'autres sites touristiques. La volonté sur le site de l'ancien hôtel des dunes est de permettre l'implantation d'une offre hôtelière moyen de gamme afin de structurer la filière touristique sur le territoire et ainsi éviter la concentration de l'offre sur le secteur Quimper, Bénodet et Concarneau.



Le site de l'hôtel des dunes fait actuellement l'objet d'un projet de rénovation et d'extension porté par une société privée. L'objectif est de proposer une nouvelle offre d'hébergement hôtelier en complément de l'offre touristique sur le territoire communal et intercommunal. Le projet de rénovation intervient ainsi en vue de proposer une offre d'hébergement touristique différenciée à Plobannalec-Lesconil et plus largement à l'échelle du Pays Bigouden Sud. La réhabilitation de ce site permettrait de renforcer l'offre moyen/haut de gamme du territoire et du réseau de produits de visite pour toute l'année en lien avec les acteurs économiques locaux (circuit gastronomie et culture, promenade musicale et sportive, etc...). Il constitue une offre structurante à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité venant en complément de l'offre des territoires voisins à l'échelle départementale et régionale, permettant de répartir les flux de visiteurs.

La localisation du site en bord du littoral avec une emprise située dans un espace remarquable à préserver lui confère des enjeux paysager 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 littoral qui permettra de garantir la prise en compte 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.



## » Objet(s) de la modification

Les règlements écrit et graphique sont modifiés de manière à permettre la rénovation et l'extension de l'hôtel des Dunes. Plus précisément ce sont les règles spécifiques à la zone Uhb, zone sur laquelle se situe l'hôtel des Dunes, qui sont modifiées.

Aussi, au regard du positionnement du site et des enjeux sous-jacents en matière d'aménagement, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée en vue d'en encadrer le développement.

### > Zone Uhb

Il est d'abord proposé de créer un sous-zonage de la zone Uhb afin de prévoir des règles spécifiques qui renvoient à la destination de l'hôtel et ses composantes à savoir la destination «commerce et activités de service». Le sous-zonage créé s'intitule ici Uhb1.

#### AVANT

Le secteur Uhb couvre les formes urbaines périphériques aux centres bourgs. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.

#### APRÈS

Le secteur Uhb couvre les formes urbaines périphériques aux centres bourgs. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu. **Il comprend un sous-secteur Uhb1 dédié à des équipements à vocation de commerce et/ou d'activité de service.**

#### Zone Uhb

La zone Uhb correspond à une «zone destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat (c'est à dire les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone). Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération et les villages ou hameaux non agricoles.»



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



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

### › Article Uh3 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le règlement actuel limite le nombre d'accès par unité foncière à 1.

Il est proposé, pour la zone Uhb1 strictement, d'autoriser la création d'au moins deux accès de manière à rendre la façade de l'hôtel accessible aux véhicules de secours et aux véhicules de livraison et ainsi éviter tout stationnement sur le domaine public. L'accès à l'hôtel étant prévu pour être en sens unique il convient d'avoir une entrée et une sortie différenciées.

#### AVANT

(...)  
Le nombre d'accès est limité à 1 par unité foncière  
(...)

#### APRÈS

(...)  
Le nombre d'accès est limité à 1 par unité foncière. **En secteur Uhb1 uniquement, une entrée et une sortie pour les véhicules sur une même voie pourront être autorisées dans le cas d'une nécessité de desserte de voie pompier ou d'une aire de livraison (...)**

### › Article Uh10 - Hauteur maximale des constructions

Le règlement actuel prévoit une hauteur maximale de 6 m à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse) et 11 m au faîtage. Une hauteur supérieure peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions alentour.

Il est proposé, pour la zone Uhb1 strictement, d'autoriser un dépassement de hauteur jusqu'à 13,5 m maximum 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 existant dépassant le gabarit autorisé. Cette modification intervient de manière à permettre l'insertion de nouvelles constructions dans le prolongement de l'hôtel existant et de manière à assurer la continuité des étages de l'hôtel existant.

#### AVANT

(...)  
En secteur Uhc et Uhd, des hauteurs supérieures pourront être exceptionnellement admises notamment pour des opérations d'immeubles collectifs, sans toutefois dépasser 11 mètres au faîtage.  
(...)

#### APRÈS

(...)  
En secteur Uhc et Uhd, des hauteurs supérieures pourront être exceptionnellement admises notamment pour des opérations d'immeubles collectifs, sans toutefois dépasser 11 mètres au faîtage.

**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 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 (...)**

## > Article Uh11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Il est proposé, pour la zone Uh1 strictement, de prévoir des règles spécifiques sur l'aspect extérieur des constructions neuves.

S'agissant de la volumétrie des constructions neuves et notamment des rez-de-chaussée, il est proposé d'autoriser un dépassement de surélévation, pour la zone Uh1 strictement, dans le cas où il permet d'assurer une continuité de plancher avec une construction à laquelle est adossée la construction nouvelle.

Il est également proposé de préciser l'application de la règle relative au sous-sol de manière à permettre l'extension des espaces en rez-de-chaussée dédiés à des garages.

### AVANT

#### 4.1. Volumétrie des constructions

(...)

- Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,30 mètre du terrain naturel, sauf exception justifiée par la topographie des lieux ou des dispositions réglementaires de niveau supérieur,
- interdiction des garages en sous-sol.

(...)

### APRÈS

#### 4.1. Volumétrie des constructions

(...)

- Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,30 mètre du terrain naturel, sauf exception justifiée par la topographie des lieux ou des dispositions réglementaires de niveau supérieur. **En secteur Uh1 uniquement, les rez-de-chaussée pourront être surélevés de plus de 0,30 mètre du terrain naturel dans le cas où ils assurent une continuité de plancher avec les rez-de-chaussée des constructions auxquelles ils sont adossés.**

- interdiction des garages en sous-sol. **Tout niveau dont plus de la moitié de la hauteur est au-dessus du niveau de la voirie n'est pas considéré comme sous-sol.**

Concernant les toitures, il est proposé d'établir des règles spécifiques au secteur Uh1. En l'occurrence il est proposé de supprimer l'interdiction de débordement des toitures sur les pignons. Cette modification intervient pour permettre la réalisation des volumes contemporains de part et d'autre du bâti existant de l'hôtel.

### AVANT

#### 4.2. Toitures des constructions

(...)

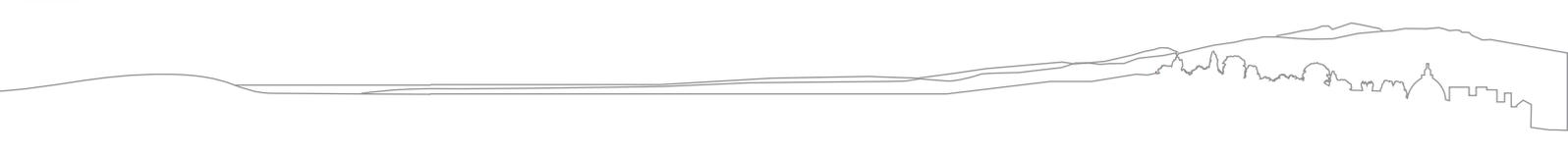
Les toitures des volumes principaux devront être comprises entre 42° et 45° maximum, à deux pentes et ne débordant pas sur les pignons.

### APRÈS

#### 4.2. Toitures des constructions

(...)

Les toitures des volumes principaux devront être comprises entre 42° et 45° maximum, à deux pentes et ne débordant pas sur les pignons. **En secteur Uh1 uniquement, les toitures des volumes principaux pourront déborder sur les pignons sans aller au-delà de l'emprise du bâti.**



Concernant les clôtures, il est proposé d'établir des règles spécifiques au secteur Uh1. Cette modification intervient de manière à conserver les aménagements existants (muret en pierre) et favoriser les aménagements qui s'inscrivent en cohérence avec l'environnement naturel et urbain et participent à la qualité paysagère des lieux.

## AVANT

### 6. Les clôtures

(...)

#### 6.1. Les clôtures sur voie seront traitées selon les modalités suivantes :

(...)

- Muret enduit de 0,60 m de haut maximum surmonté d'un dispositif à claire voie de 0,60 m de haut maximum,
- Muret enduit de 0,60 m de haut maximum accompagné d'une haie d'essences locales et variées (voir annexe 3 du règlement écrit),
- Muret maçonné en pierre apparentes de 0,60 m de haut maximum surmonté d'un dispositif à claire voie de 0,60 m de haut maximum et éventuellement d'une haie d'essences locales et variées,

Les clôtures sur voies s'appliquent sur une bande de 5 m à partir de l'alignement.

Dans les secteurs urbains denses des bourgs, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti, d'une hauteur maximale de 2 m au-dessus du niveau de la rue et enduits des 2 côtés pourront être autorisés.

#### 6.2. Les clôtures sur limites séparatives seront traitées selon les modalités suivantes :

- Murs enduits ou de moellons apparents pouvant être surmontés d'un grillage ou d'une palissade,
- Haies constituées de végétaux d'essences à pousse lente et limitée,
- Talus plantés,
- Palissades bois,
- Grillage doublé de végétation à pousse lente et limitée.

Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas dépasser 1,80 m.

## APRÈS

### 6. Les clôtures

(...)

#### 6.1. Les clôtures sur voie seront traitées selon les modalités suivantes :

(...)

**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 maximum de 0,60 m.**

**En prolongement du muret existant jusqu'en limite de zone Ns, les clôtures seront constituées d'un matériel naturel (type ganivelle) d'une hauteur maximale limitée à celle du muret existant.**

#### 6.2. Les clôtures sur limites séparatives seront traitées selon les modalités suivantes :

(...)

**En secteur Uh1 uniquement, seules les clôtures naturelles de type ganivelle éventuellement doublées d'une haie sont autorisées. Dans ce secteur, en limite de la zone Ns, seules sont autorisées les clôtures de type ganivelle ou grillage à mouton d'une hauteur maximale de 1 m et sans doublement d'une haie.**

## › Annexe 1 - Règles relatives au calcul des places de stationnement

Le règlement actuel prévoit pour les hôtels et/ou restaurants une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

Il est proposé d'adapter la règle en secteur Uhb1 de manière à limiter le caractère cumulatif des obligations de stationnement qui s'imposent en l'état au regard des différentes activités adossées au projet de l'hôtel des dunes (hôtel, restaurant-débit de boisson, salle de séminaire, piscine, spa et fitness).

### AVANT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
(...)	(...)
ACTIVITÉS	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablissement industriel ou artisanal</li> <li>- Entrepôt</li> <li>- Commerces de               <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>- de 150 à 30 m<sup>2</sup></li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- Bureau-services</li> <li>- Hôtel restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de la surface hors œuvre brute</li> <li>- 30 % de la surface hors œuvre brute</li> <li>- pas de minimum</li> <li>- minimum de 3 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente réalisée</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> <li>- 1 place par chambre</li> </ul>
(...)	

\* non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues

### APRÈS

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
(...)	(...)
ACTIVITÉS	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablissement industriel ou artisanal</li> <li>- Entrepôt</li> <li>- Commerces de               <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>- de 150 à 30 m<sup>2</sup></li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- Bureau-services</li> <li>- <b>Hôtel restaurant**</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de la surface hors œuvre brute</li> <li>- 30 % de la surface hors œuvre brute</li> <li>- pas de minimum</li> <li>- minimum de 3 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente réalisée</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> <li>- 1 place par chambre</li> </ul>
(...)	

\* non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues

**\*\* les hôtels qui proposent des activités annexes de type restaurant, salle de réunion, salle de sport et/ou piscine ne sont pas tenus de respecter les obligations de stationnement qui incombent à chaque activité dans le cas où l'hôtel comprend au minimum 50 chambres. La seule obligation d'une place de stationnement par chambre doit être respectée étant précisé que le stationnement devra se faire en fonction des besoins du projet**

## > Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En complément des modifications du règlement écrit, il est prévu de créer une OAP pour encadrer l'aménagement du site et s'assurer de la compatibilité du projet avec l'environnement en présence, aussi bien sur le plan naturel que urbain.

### Contexte urbain, naturel et paysager

Le site est localisé au sud de la commune de Plobannalec-Lesconil, et ouvert vers le Sud sur la mer. Il est accessible par la rue Laennec **A** au nord, qui prolonge la rue Juliot Curie menant au port, et la rue Paul Langevin menant à la plage de Kersauz. Cette rue est aussi une vélo route. Le site est situé à moins de 500m du port et ses commerces **B**, et jouxte directement, le sentier côtier **C** menant aux différentes plages, en passant par les rochers du Goudoul. Le site est également intégré dans un secteur urbanisé, composé de maisons individuelles et mitoyennes, historiques et récentes. Au Nord, le site jouxte le centre de vacances Total Energie **D**. Au Nord, un projet de parking public **E** (42 places + 2 PMR) jouxtera l'école publique primaire Dr Fleming **F** et une aire de jeux et parcours sportif **G**.

Le site est aujourd'hui occupé au Nord par l'ancien bâtiment du Grand l'Hôtel des Dunes **H**, ainsi que du stationnement dédié et des bâtiments annexes. Le reste de la parcelle est en prairie basse avec quelques éléments de végétation dunaire. Ses limites Est et Ouest sont marquées par des murets de pierre et des haies remarquables. La commune souhaite aujourd'hui acquérir l'intégralité de la zone Ns comprise dans l'emprise parcellaire, au sud du site (en rouge sur le plan).

## CONTEXTE URBAIN, NATUREL ET PAYSAGERS



## Enjeux identifiés

- > Valorisation et conservation d'un marqueur patrimonial et historique en friche tout en permettant son évolution pour répondre aux enjeux actuels de transition.
- > Intégration au sein d'un périmètre ZNIEFF de type 1.
- > Connexion avec l'étude «interface ville-port» lancée en 2022 dont le site du grand hôtel des dunes constitue un prolongement.
- > Intégration dans l'environnement proche, à la fois naturel (littoral, front de mer) et urbain (tissu dense de centre-bourg).
- > Gestion du stationnement et de la circulation
- > Gestion des eaux pluviales et de l'assainissement

## Synthèse

L'aménagement du site a vocation à proposer une nouvelle offre d'hébergement hôtelier pour pallier le déficit de l'offre touristique permanente, et en complément de l'hébergement de plein-air, sur le territoire. Le projet devra associer différents usages et fonctions annexes, et proposer une activité accessible toute l'année. Il est souhaité que l'offre hôtelière et de restauration soit ouverte à la population locale et qu'elle soit en adéquation avec la demande existante sur le territoire.

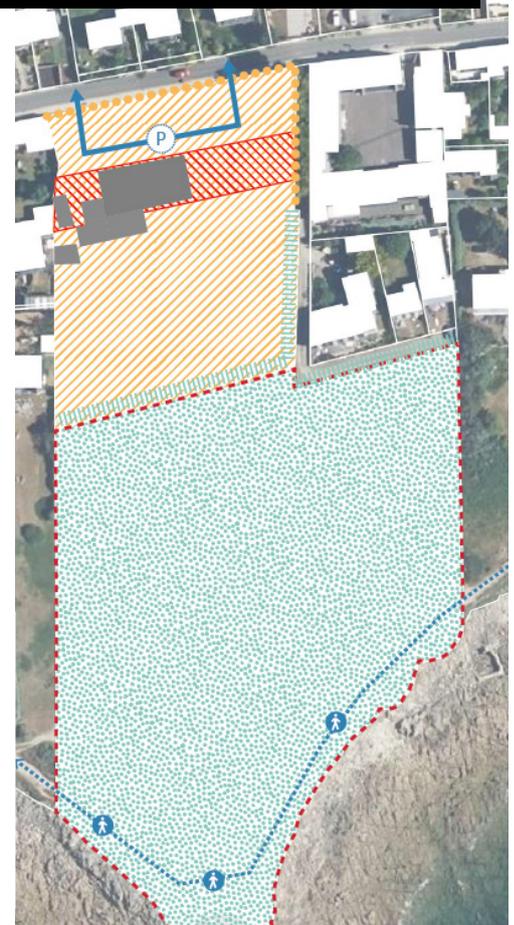
Le réseau viaire se raccordera aux voies existantes, deux accès devront être créés afin d'éviter des éventuelles congestions de circulation. Cette voie d'accès, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La sortie des véhicules ne pourra pas se faire en direction du port afin de ne pas congestionner le secteur. Un espace de stationnement mutualisé sera implanté en entrée de site, il devra être planté et un traitement perméable de la surface est obligatoire.

Les clôtures et murets en pierre existants devront être conservés. Les clôtures mises en place devront être douces ou naturelles (implantation de haies, de ganivelles ou clôtures type grillage à moutons), afin de s'inscrire en cohérence avec l'environnement naturel et urbain et participer à la qualité paysagère des lieux. Les eaux pluviales devront être traitées prioritairement à la parcelle. 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.

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. Un gabarit R+1+C devra être respecté afin de permettre l'intégration des constructions dans l'environnement bâti. La forme du bâtiment devra ainsi s'inscrire en cohérence avec l'environnement naturel et urbain global du site. 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 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.

Les bâtiments veilleront à faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale en prévoyant notamment le respect des exigences réglementaires en matière de performance énergétique (RE 2020, décret Tertiaire, niveau BBC...), l'utilisation de matériaux ayant un impact carbone faible, une conception bioclimatique des futurs projets permettant d'optimiser le confort, l'utilisation d'un système de production d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques), etc...

## 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

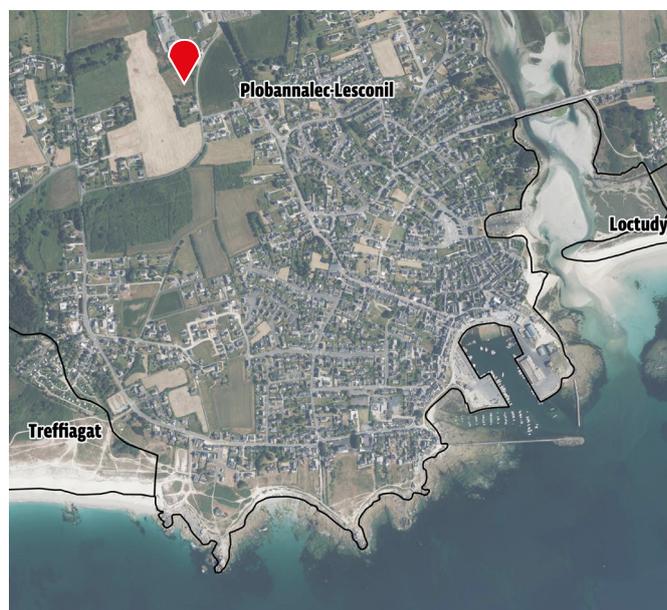
## 2.2 ADAPTATION DES RÈGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE ET CRÉATION

### D'UNE OAP - SECTEUR DE PRAT AR REUN

#### » Contexte

Le secteur de Prat Ar Reun comprend une zone 1AUhc correspondante à une réserve foncière communale destinée à la réalisation d'un lotissement communal. La création de cette offre nouvelle de logements intervient en réponse aux difficultés croissantes d'accès au logement pour les jeunes ménages et/ou familles. La maîtrise foncière communale permet ici de proposer une offre de logements accessible et abordable.

L'analyse de la commune présentée plus haut montre que Plobannalec-Lesconil est concernée par l'augmentation du nombre de résidences secondaires représentant aujourd'hui 33% du parc de logement dont près de 80% sont situées à Lesconil. Cette situation accentue les difficultés pour les jeunes ménages, les familles et les personnes aux revenus modestes de trouver un logement sur le secteur.



» Localisation du site de projet à l'échelle du bourg de Lesconil / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova

En parallèle, la loi climat et résilience du 22 août 2021 a posé le principe de lutte contre l'artificialisation des sols comme un objectif chiffré et opposable dans les documents d'urbanisme locaux. Elle fixe l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de l'artificialisation à hauteur de 50% en 2030 par rapport à la période 2011-2021.

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a été modifié en 2024 afin d'intégrer les objectifs de la loi climat et résilience et fixe une enveloppe de consommation maximale de 229 ha à l'échelle du SCOT Ouest Cornouaille. Il convient désormais au SCOT de répartir cette enveloppe entre les quatre intercommunalités et ensuite au PLUiH de répartir l'enveloppe entre les 12 communes. Le travail est en cours au niveau du SCOT Ouest Cornouaille et du PLUiH mais le projet de modification du PLU de Plobannalec-Lesconil prend déjà en compte la trajectoire ZAN et les impératifs de réduction de consommation foncière, en modifiant le règlement écrit pour permettre davantage de densification sur le secteur de Prat Ar Reun.

Consciente des difficultés d'accès aux logements existants sur la commune, couplé à la nécessité de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la commune a mis en place une stratégie d'acquisition foncière volontariste et s'est constituée une réserve foncière sur les deux agglomérations de la commune en vue d'y proposer une offre d'habitat, commerces et services répondant à la demande des habitants. Cette politique communale tient compte des besoins des habitants, de la capacité d'accueil du territoire (notamment en matière de services et réseaux) et des enjeux communautaires identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUiH. Fortement attachée à sa politique de l'habitat orientée vers la résidence principale et les jeunes ménages, la commune a, depuis près de 20 ans, instauré divers outils novateurs permettant de réguler le marché immobilier et d'affecter la production de logements vers des résidents à l'année : cession de lots communaux prioritairement pour des constructions à destination de résidence principale, clauses anti-spéculative, pacte de préférence, etc...

La construction de résidences principales abordables et accessibles pour faciliter le renouvellement de la population et créer un parcours résidentiel communal est au cœur du projet porté par la commune sur le site de Pen Ar Reun. Ce site est l'une des dernières réserves foncières de la commune et revêt par conséquent un enjeu particulier pour la réalisation d'un aménagement qui permet de satisfaire les besoins de logements de la population locale.

La réalisation du lotissement est ici accompagnée, dans le cadre de l'élaboration du PLUih du Pays Bigouden Sud, par la commune et l'intercommunalité qui voient là une opportunité pour inventer de nouveaux modèles d'habitat en réponse aux enjeux socio-démographiques (vieillesse et desserrement, raréfaction du foncier constructible et hausse des prix, hausse des résidences secondaires et raréfaction des locations à l'année...) et environnementaux du territoire (accentuation des risques littoraux, limitation de la consommation foncière, densification...).

La commune de Plobannalec-Lesconil souhaite ainsi programmer une opération d'habitat accessible avec une maîtrise foncière communale durable sur un des derniers terrains disponibles en entrée de Lesconil. Elle a pour cela missionné le CAUE afin de l'accompagner dans l'élaboration du programme.

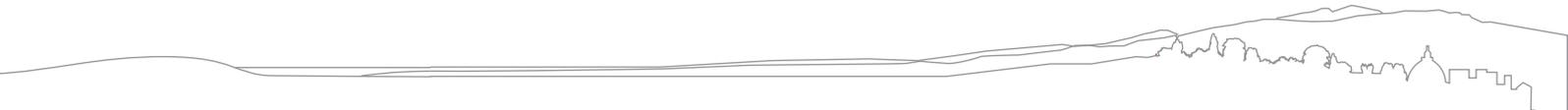
Les objectifs et attendus généraux de la politique d'habitat communale sont les suivants :

- › Conserver la maîtrise foncière durable : garder la propriété communale et maîtriser le choix du mode de gestion ;
- › Assurer la vitalité sur la commune
- › Maîtriser la démographie en cohérence avec les capacités d'accueil en matière de services et de réseaux (objectif 4 500 habitants)
- › Faciliter la mixité sociale et intergénérationnelle pour permettre :
  - › Aux aînés de rester sur la commune, tout en libérant des logements qui ne sont plus adaptés pour des personnes seules ;
  - › Aux jeunes de s'y installer, et ainsi renouveler la population et assurer l'avenir des deux écoles, et l'activité économique et sociale ;
- › Construire des résidences principales abordables et accessibles pour faciliter le renouvellement de la population, en lien avec le PLH intercommunal
- › Créer un parcours résidentiel communal pour permettre à toute la population d'accéder au logement et à la propriété (accession à la propriété via le bail emphytéotique ou autre et logements locatifs) ;
- › Produire du logement sous maîtrise d'ouvrage communale afin de maîtriser les projets sur le plan architectural et paysager
- › Produire du logement inséré dans son cadre de vie et respectueux de l'environnement ;
- › Produire du logement avec des coûts de fonctionnement maîtrisés pour les habitants (diminuer le coût de l'énergie) et contribuer à moins consommer ;
- › Produire du logement qui contribue à maintenir la qualité de vie des habitants : individuel, collectif R+1+C, avec accès individuels à l'extérieur (balcons ou jardinets) et des espaces extérieurs partagés ;

Les réflexions avec le CAUE ont amené la commune à s'interroger sur la densité souhaitée en lien avec la qualité de vie attendue sur l'opération. Le CAUE a proposé plusieurs scénarios d'aménagement du site en variant la densité montrant ainsi que plus la densité était élevée moins il y avait d'espaces communs et partagés. Sur la base des différents scénarios la commune a fait évoluer sa réflexion et souhaite faire un quartier durable et vivable où le bien-être des habitants prime sur la densité.

Les attendus spécifiques au secteur de Prat Ar Reun sont les suivants :

- › Réaliser des résidences principales multigénérationnelles, orientées notamment pour les jeunes actifs, de 20 à 45 ans ;
- › Construire des logements du T2 au T5 ;
- › Conserver le secteur en zone résidentielle exclusive ;
- › Respecter une densité de 18 logements/ha minimum , en lien avec l'évolution en cours du PLH et du SCoT Ouest Cornouaille ;
- › Construire des logements collectifs (R+1+C avec balcon) et individuels comprenant des logements pour les personnes à mobilité réduite ;
- › Réaliser une intégration paysagère de qualité, en lien avec le positionnement en entrée de ville du site ;
- › Adapter les modalités de stationnement aux enjeux du secteur.

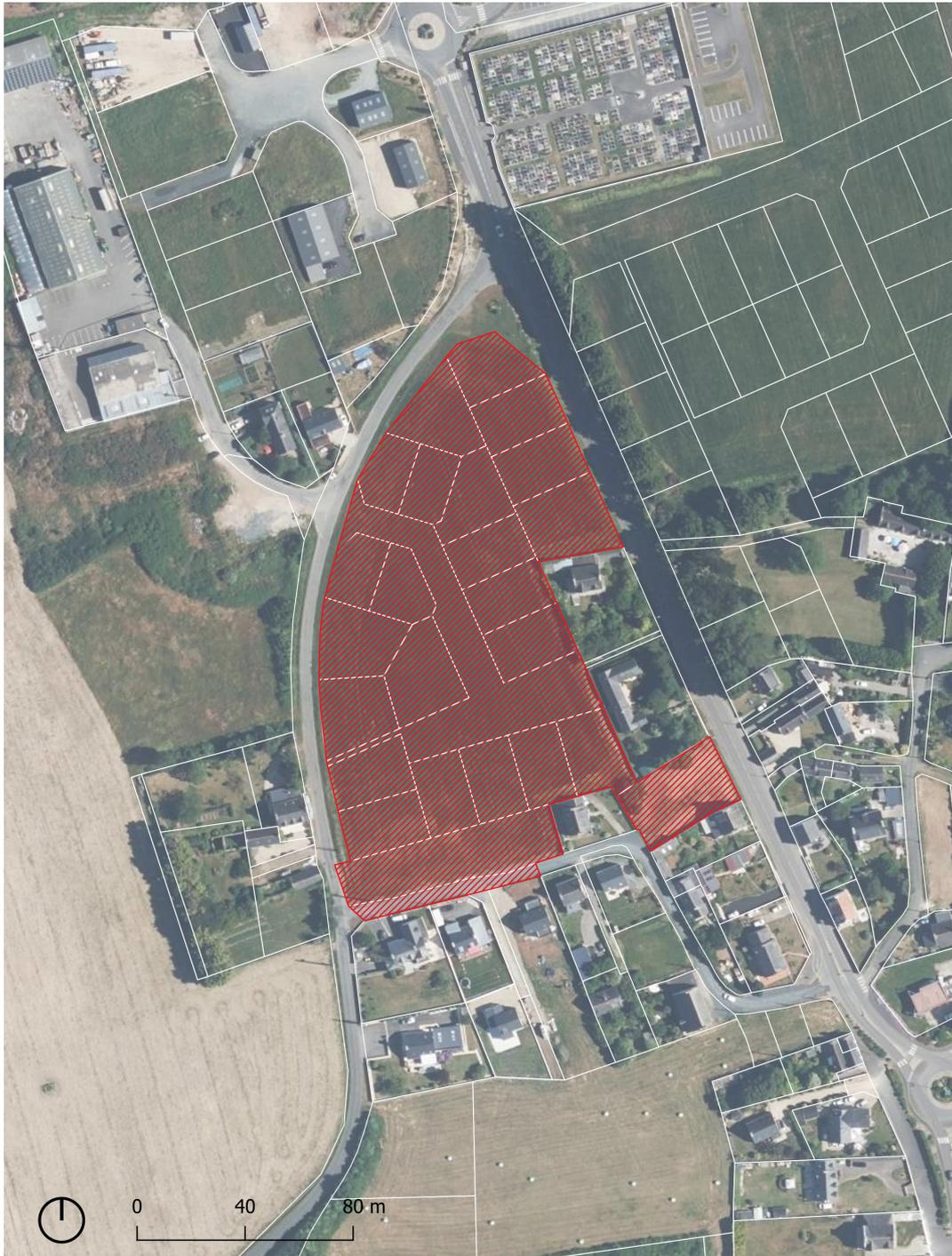




## » Objet(s) de la modification

Les règlements écrit et graphique sont modifiés de manière à permettre la réalisation du lotissement communal dans les conditions prévues par la commune. Il apparaît que la rédaction actuelle du règlement écrit ne permet pas en l'état la réalisation du projet notamment en ce qui concerne les règles relatives à l'implantation, l'emprise au sol et la hauteur des constructions.

Aussi, en application de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme et de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, est créée une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour ce secteur. L'OAP devra ici prévoir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en application de l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme.



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

*Le découpage cadastral du site est le fruit d'une ancienne réflexion qui n'a jamais été mise en oeuvre. Il n'a pas de «valeur» dans le cadre du projet aujourd'hui envisagé.*



*Vue sur le cimetière au nord*



*Vue sur une habitation de la frange est*



*Vue sur les habitations de la frange sud-est*



*Vue sur la zone d'activités au nord*



*Vue sur les habitations au sud*



*Vue sur les habitations de la frange est*

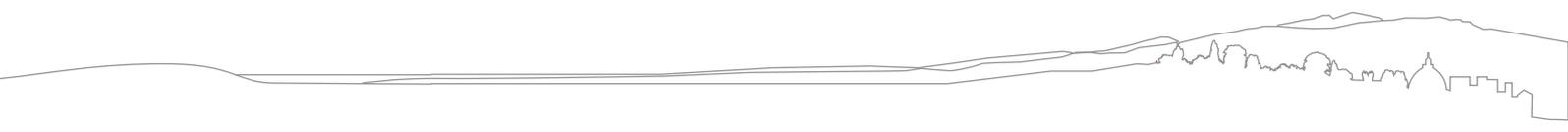


*Vue sur les habitations au sud*



*Vue sur les habitations au nord*

» Vues actuelles sur le site de projet / Cittànova, Janvier 2024



## > Zone 1AUhc

Il est d'abord proposé de créer un sous-zonage de la zone 1AUhc afin de prévoir des règles spécifiques au projet de lotissement communal. Le sous-zonage créé s'intitule 1AUhc1

### AVANT

La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 6 secteurs :

- 1AUhb : secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu
- 1AUhc : secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu
- (...)

### APRÈS

La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 6 secteurs :

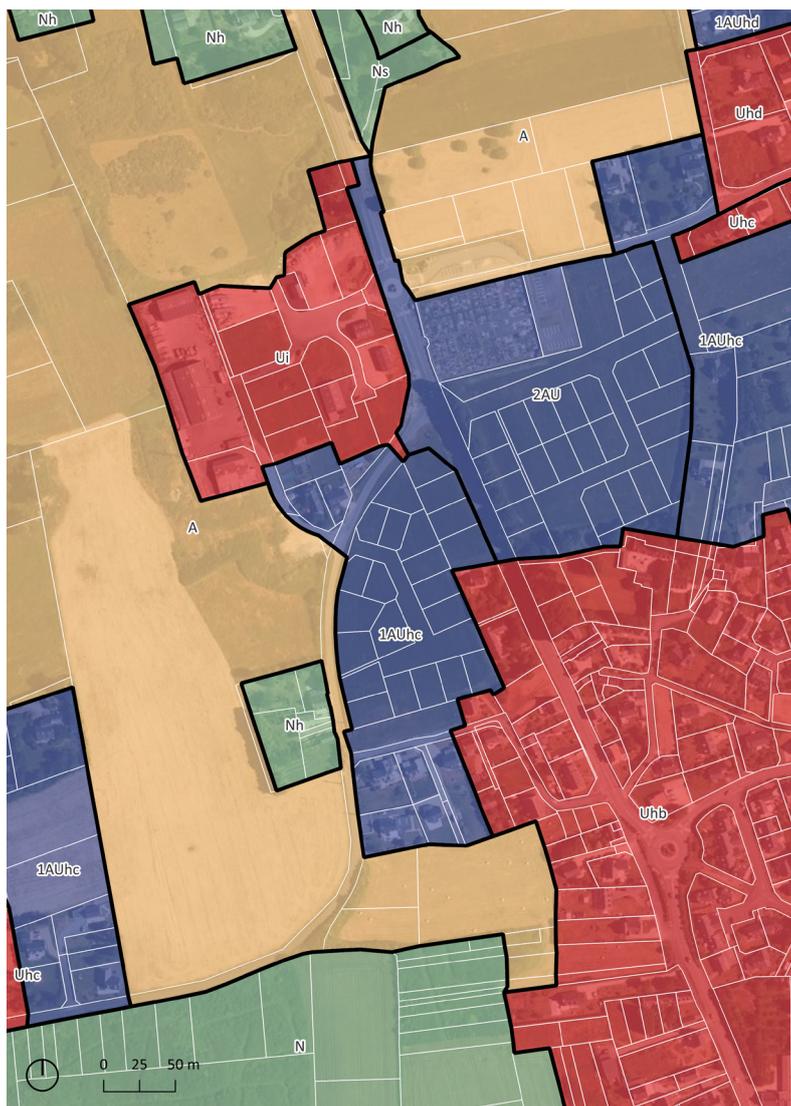
- 1AUhb : secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu
- 1AUhc : secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu. **Ce secteur comprend un sous-secteur 1AUhc1 correspondant au site de Prat Ar Reun encadré par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 - Prat Ar Reun.**
- (...)

### Zone AU

La zone AU est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

### Secteur 1AUhc

Secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu



» Zonage du site de projet / IGN BD ORTHO 2024, PLU de Plobannaec-Lesconil / Traitement Cittànova

## > Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement actuel prévoit un recul minimum de 5m par rapport aux voies et places publiques et privées.

Il est proposé, pour le secteur 1AUhc1 uniquement, de prévoir une dérogation sur l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme qui dispose :

«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. (...) **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.**»

### AVANT

Voies communales et agglomération :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

(...)

- En secteurs 1AUhc, 1AUhd, 1AUhdk, 1AUt et 1AUL le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

### APRÈS

Voies communales et agglomération :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

(...)

- En secteurs 1AUhc, 1AUhd, 1AUhdk, 1AUt et 1AUL le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

(...)

**- En secteur 1AUhc1, les constructions peuvent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement futur. En application de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, et dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division), les règles s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble du projet et non à chacun des lots ou terrains issus de la division.**

## > Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement actuel prévoit un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

Il est proposé, pour le secteur 1AUhc1 uniquement, de prévoir une dérogation sur l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme tel que présenté pour la modification de l'article AU.6.

### AVANT

2. En secteur 1AUhc, 1AUhd, 1AUhdk, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives (= ordre discontinu).

La distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

### APRÈS

2. En secteur 1AUhc, 1AUhd, 1AUhdk, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives (= ordre discontinu).

La distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

(...)

**En secteur 1AUhc1, en application de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, et dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division), les règles s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble du projet et non à chacun des lots ou terrains issus de la division.**

## › Article AU.9 : emprise au sol des constructions

Le règlement actuel prévoit une emprise au sol maximum de 30 % pour la zone 1AUhc.

Il est proposé, pour le secteur 1AUhc1 uniquement, de prévoir une règle spécifique à savoir une emprise au sol maximum des constructions de 60%. Cette modification intervient de manière à accentuer la densité résidentielle de l'opération en cohérence avec les objectifs supracommunaux.

### AVANT

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même propriété sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
1AUL, 1AUhg	non réglementé
1AUt	30 % pour les campings 20 % pour les autres opérations
1AUhb	50 %
1AUhc	30 %
1AUhd et 1AUhdk	20 %

### APRÈS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même propriété sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
1AUL, 1AUhg	non réglementé
1AUt	30 % pour les campings 20 % pour les autres opérations
1AUhb	50 %
1AUhc	30 %
<b>1AUhc1</b>	<b>60 %</b>
1AUhd et 1AUhdk	20 %

## > Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

Le règlement actuel prévoit en zone 1AUhc une hauteur maximale de 4m à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse) et 8m au faîtage.

Il est proposé, pour la zone 1AUhc1 uniquement, de supprimer la hauteur à l'égout et de permettre un dépassement de hauteur au faîtage jusqu'à 11m maximum. Cette modification intervient de manière à ne pas contraindre les possibilités architecturales et de manière à accentuer la densité de logements sur site.

### AVANT

C - En secteur 1AUh, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
1AUhb	6 m	11 m
1AUhc, 1AUhd et 1AUhdk	4 m	8 m
1AUhg :		
- Maisons individuelles	4 m	8 m
- Autres :	6 m	11 m

\* ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

### APRÈS

C - En secteur 1AUh, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
1AUhb	6 m	11 m
1AUhc, 1AUhd et 1AUhdk	4 m	8 m
<b>1AUhc1</b>	<b>non réglementé</b>	<b>11 m</b>
1AUhg :		
- Maisons individuelles	4 m	8 m
- Autres :	6 m	11 m

\* ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

## › Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En complément des modifications du règlement écrit, il est prévu de créer une OAP pour encadrer l'aménagement du lotissement communal. Cette création intervient en application de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme et de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. L'instauration d'une OAP permet de préciser les aménagements attendus sur site et d'encadrer au mieux les potentiels projets selon les objectifs et enjeux définis à l'échelle de la commune et l'intercommunalité.

Tandis que l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme précise les modalités de délimitation des OAP, la loi Climat et Résilience instaure désormais, au travers du nouvel article L151-6-1 du Code de l'urbanisme, une obligation de réalisation d'OAP pour les zones AU et ce afin de fixer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

### Article L151-6-1 (Code de l'urbanisme)

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

La création de l'OAP - Prat Ar Reun intervient dans un contexte d'élaboration d'une stratégie bigoudène en matière de logement et d'une charte qualité des opérations d'habitat. Ces deux démarches prennent place dans le cadre de l'élaboration du PLUih du Pays Bigouden Sud et visent à inventer de nouveaux modèles résidentiels pour répondre aux besoins des populations locales : une offre de logements abordables en résidence principale pour les jeunes ménages notamment, une plus grande maîtrise du foncier par les collectivités, une qualité améliorée des opérations, une nouvelle manière de concevoir, produire et financer des opérations d'urbanisme. La stratégie élaborée à cette occasion sera traduite en objectifs et actions au travers du Plan Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2025-2030.

Dans ce contexte est intervenu en janvier 2024 un atelier visant à réfléchir aux opportunités offertes par le site de Prat Ar Reun. Une trentaine d'élus, techniciens et partenaires se sont ainsi retrouvés sur le site pour échanger autour des règles, principes d'aménagement et enjeux environnementaux qui doivent guider la réalisation du lotissement.

Les échanges qui ont eu lieu à cette occasion ont permis de déterminer des enjeux et principes compte tenu de la localisation, des fonctions environnantes et des fonctions attendues sur place.

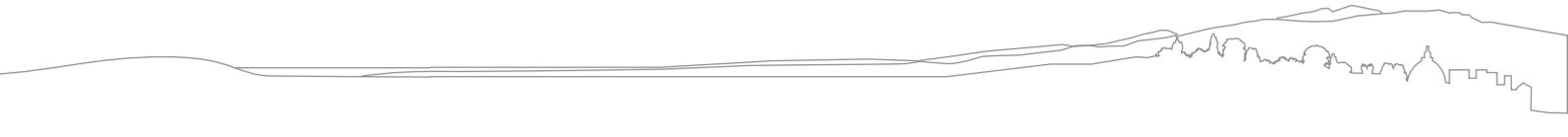
### Contexte urbain, naturel et paysager

Le secteur se trouve à proximité directe de la zone d'activités de Penarreun **A** et du cimetière communal **B**. Le secteur est situé en entrée de bourg, et en promontoire de quelques mètres sur la route principale du bourg. Le secteur est situé à moins d'1 km des services et commerces du bourg de Lesconil au Sud et moins de 2km du centre bourg de Plobannaec. Le site est desservi par des liaisons douces, notamment par l'itinéraire cyclable le long de la route départementale à l'Est.

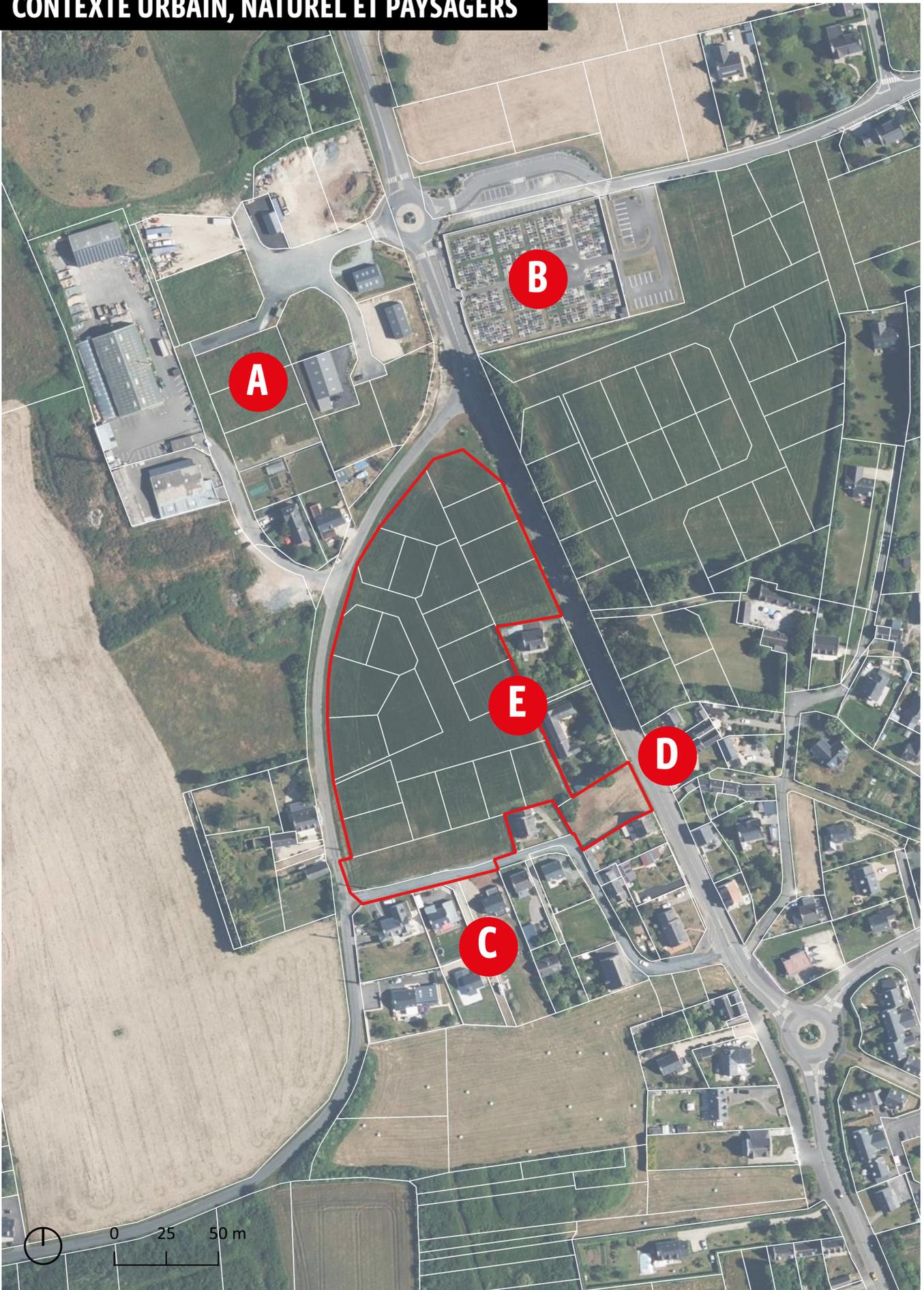
Le bâti environnant comprend des logements individuels en R+1 de type maisons contemporaines à proximité du site au Sud **C**, ainsi que des constructions à vocation d'habitat plus historiques le long de la D102 **D**.

De grandes haies arborées font l'interface entre le secteur et les maisons individuelles à l'Est **E**. L'écrin naturel environnant comprend des cyprès le long de la route départementale à l'est ainsi que des arbres remarquables au sud-ouest. La strate végétale en place au sein du site est une strate basse herbacée

La majorité du secteur est aujourd'hui enherbé. De par sa position, le secteur subit les vents dominants de la région, avec un orientation Sud-Sud-Ouest.



## CONTEXTE URBAIN, NATUREL ET PAYSAGERS



## Enjeux identifiés

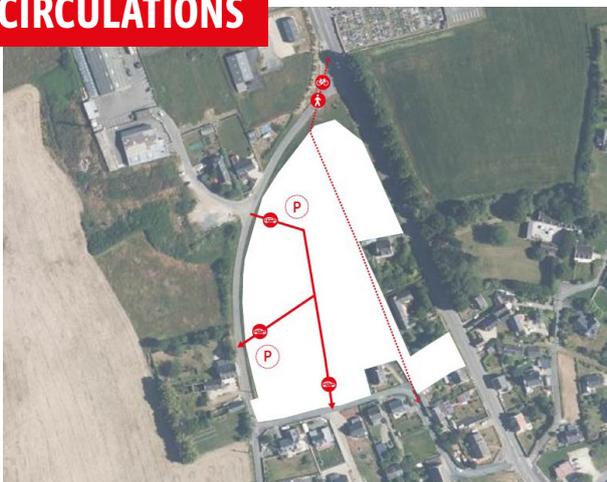
- > Un positionnement en entrée de bourg et une proximité avec la route : Préservation de l'intimité, maintien d'une qualité paysagère et urbaine et réduction des nuisances
- > Un positionnement «à la croisée des cheminements» : Connexion avec le réseau viaire environnant, mutualisation des accès et des stationnements, développement des mobilités douces et réduction des déplacements carbonés
- > Une surface «libre» de toute occupation : Développement d'espaces partagés et/ou végétalisés, implantation et orientation du bâti selon l'exposition au soleil et aux vents, apaisement des circulations
- > Un environnement bâti diversifié : Maintien d'une harmonie urbaine, architecturale et paysagère, préservation de l'identité locale
- > Une topographie relativement en pente : Gestion des eaux pluviales sur la base de noues,
- > Un environnement naturel plus ou moins marqué : Maintien et renforcement des continuités naturelles et/ou écologiques (talus, haies, alignements d'arbres, etc...)

## ORGANISATION



» Principes d'aménagement - Organisation / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova

## CIRCULATIONS



» Principes d'aménagement - Circulations / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova

## Principes d'aménagement

- > Un effet «village» : place centrale, venelles et jardins partagés
- > Des façades ou pignons à l'alignement sur la rue à l'Ouest et au Sud
- > Une densité de 18 logements/ha (objectifs du SCoT Ouest Cornouaille pour les secteurs en extension) : une surface de 1,8 ha soit environ 30 logements projetés
- > 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
- > Un traitement «d'apaisement» le long de la route départementale
- > Une double entrée à sens unique depuis la route à l'Ouest
- > Une voirie inférieure à 4 m
- > Des mobilités douces renforcées avec le développement d'une continuité Nord-Sud
- > La mise en commun de stationnements et la possibilité de valoriser le stationnement du cimetière

## VÉGÉTALISATION



» Principes d'aménagement - Végétalisation / IGN BD  
ORTHO 2024 / Traitement Cittanova

### Synthèse

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**.

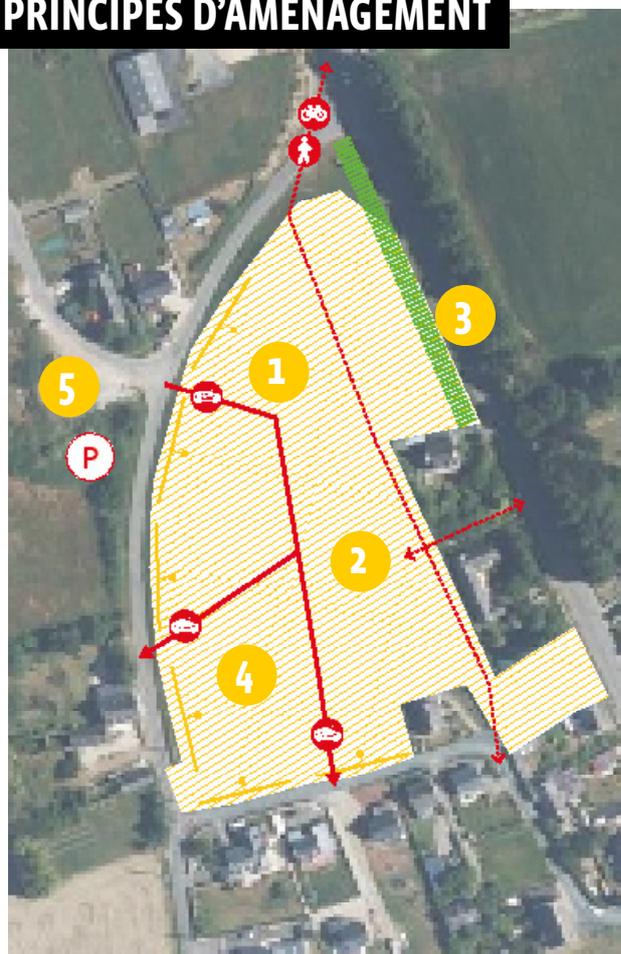
Des espaces de stationnement mutualisés sont à proposer. La parcelle à l'Ouest de la rue pourra être utilisée à cet effet. Les stationnements devront être plantés et un traitement semi ou complètement perméable sur la totalité de leur surface devra être assuré.

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.

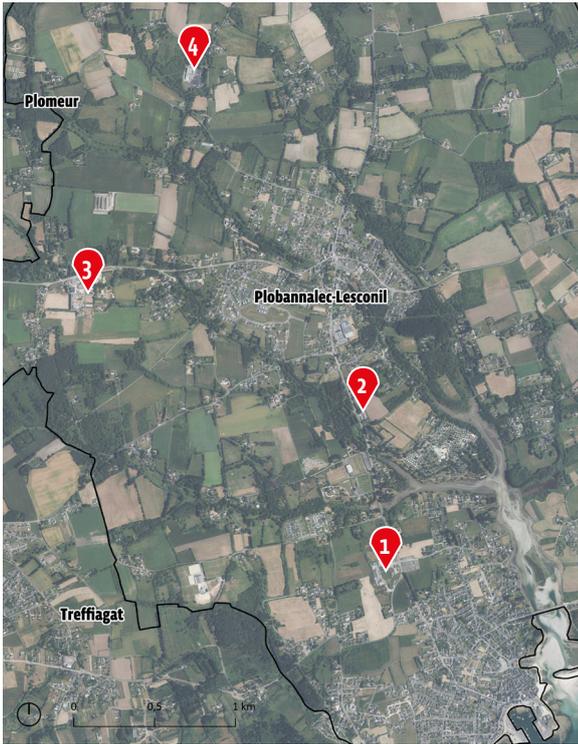
- » Une gestion des eaux pluviales en surface avec le développement de noues structurantes
- » Un pré-verdissement des limites et espaces publics
- » Une gestion des eaux pluviales à la parcelle
- » Des espaces végétalisés communs

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



» Principes d'aménagement du site de projet / IGN BD  
ORTHO 2024 / Traitement Cittanova

## 2.3 ADAPTATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE Ui



» Localisation des zones Ui à l'échelle de la commune /  
IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova



» Parcelles concernées par le découpage cadastral /  
IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova

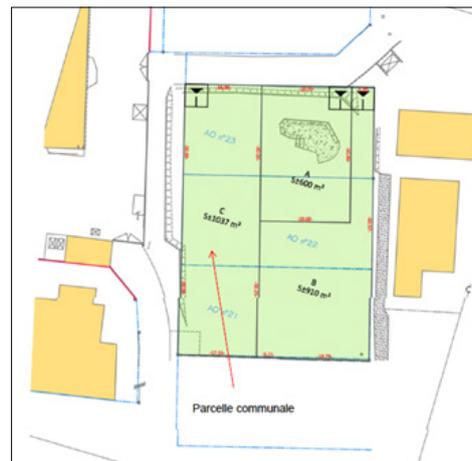
### » Contexte

Les zones Ui correspondent à des espaces qui accueillent les activités à caractère principalement industrielle, artisanale, commerciale, tertiaire et de services incompatibles avec de l'habitat à proximité.

Il est à noter que le site n°3, correspondant à une zone d'activité communautaire gérée par la CCPBS, est compris dans le village économique « Quelarn » identifié dans le SCoT Ouest Cornouaille. En l'état il n'y a aucun projet d'aménagement prévu sur site. Le site n°2 correspond lui au garage Le Cloarec qui n'a pas de projet d'extension identifié. Il en est de même pour le site n°4 correspondant au centre technique communautaire et propriété de la CCPBS.

Le site n°1, correspondant à la ZA de Penareun qui est une zone d'activité communautaire gérée par la CCPBS, accueille le centre technique municipal qui est ici le point de départ de la présente modification des règles en zone Ui. La modification intervient en effet de manière à permettre l'extension de ce centre dans une logique d'optimisation du foncier disponible.

La ZA de Penareun est aujourd'hui en grande partie urbanisée avec seulement quelques lots de disponibles en face du centre technique municipal actuel. Ces derniers ont vocation à être redécoupés pour recevoir notamment l'extension du centre technique ainsi qu'un aménagement pour les associations. Le projet prévoit un découpage en 3 lots donc par conséquent il resterait 2 lots à aménager.



» Projet de découpage cadastral / CCPBS

### » Objet(s) de la modification

Le règlement écrit de la zone Ui est modifié en ce qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives. Les modifications interviennent de manière à optimiser, via une logique de densification, la ZA de Penareun.

### Zone Ui

La zone Ui est une zone regroupant les activités à caractère principalement industrielle/artisanale/commerciale/tertiaire/de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.



## › Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement actuel prévoit un recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

Il est proposé de remplacer cette règle par une possibilité de construction en limite ou en retrait afin de favoriser la densification.

### AVANT

#### Voies communales et agglomération :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

(...)

### APRÈS

#### Voies communales et agglomération :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées **en limite ou en retrait** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

(...)

## › Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement actuel prévoit un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

Il est proposé de remplacer cette règle par une possibilité de construction en limite ou en retrait afin de favoriser la densification.

### AVANT

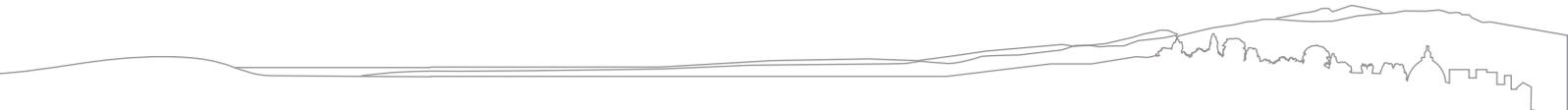
Le recul des bâtiments sur limites séparatives est de 5 m minimum.

(...)

### APRÈS

**Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives.**

(...)

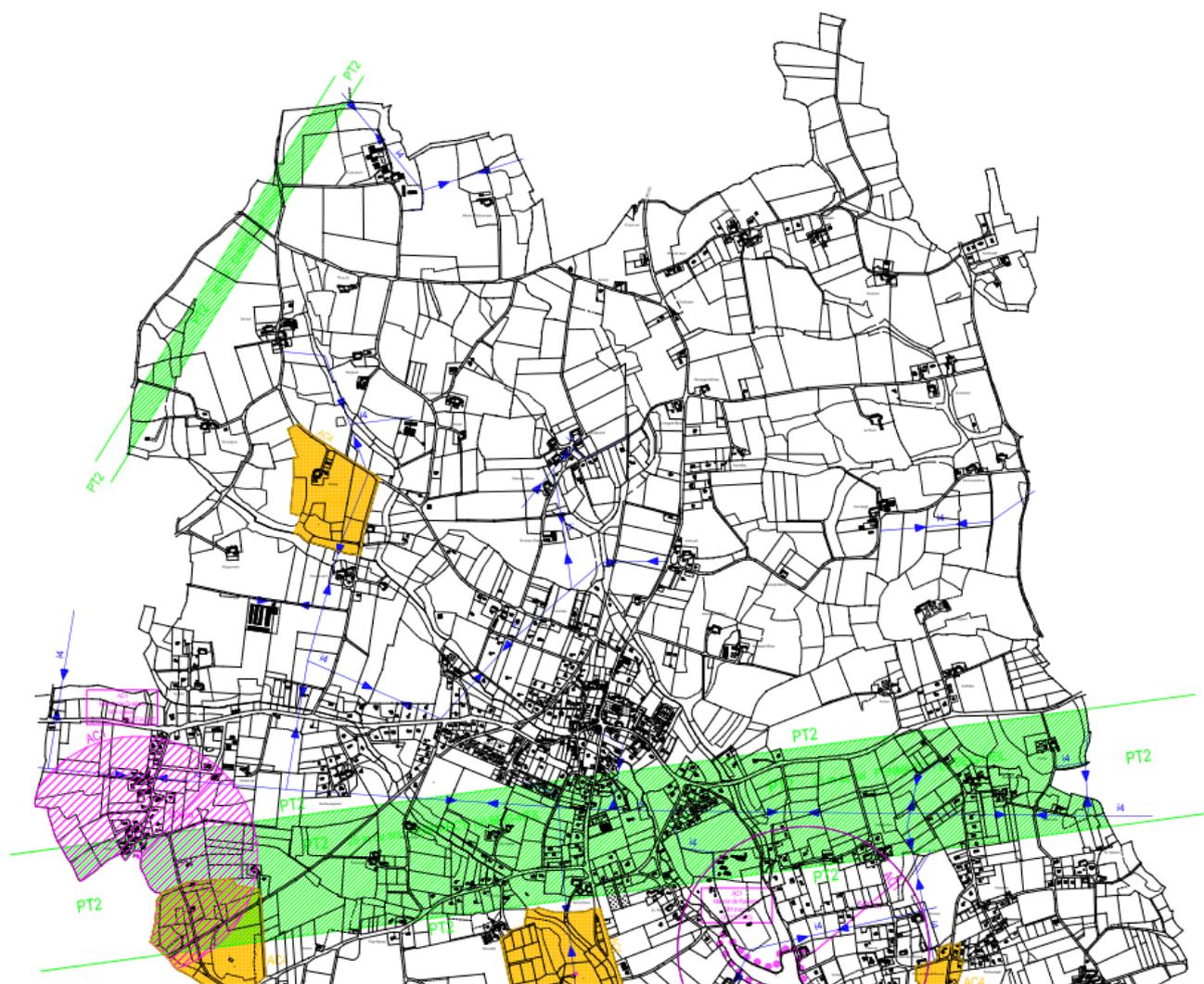


## 2.4 MISE A JOUR DES ANNEXES (SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTION ARCHÉOLOGIQUE)

Les servitudes suivantes sont supprimées à la suite de l'arrêté du 1er mars 2021 «portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de France Telecom devenu Orange».

- > Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les obstacles (PT2) «Quimper - Penhars»
- > Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les obstacles (PT2) «Penmarc'h - Beig Meil»

Aussi, une annexe est créée pour donner à voir les Zones de Présomption de Prescription Archéologique modifiées par l'arrêté n°ZPPA-2023-0077 du 10 novembre 2023. Le règlement graphique est modifié de manière à mettre à jour les actuels «sites archéologiques» identifiés qui deviennent là des Zones de Présomption de Prescription Archéologique.



» Servitudes d'utilité publique dans le PLU en vigueur (Nord de la commune) / IGN BD ORTHO 2024, PLU de Plobannalec-Lesconil / Traitement Cittànova



# 3. LES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

## 3.1 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

### › Création d'un sous-secteur Uhb1 (5.3. Les secteurs urbanisés et à urbaniser)

#### AVANT

##### 5.3. LES SECTEURS URBANISÉS ET À URBANISER

Art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine :

- Les secteurs déjà urbanisés ;
- Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines (U) sont celles dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Sur la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL, 5 types de zones urbaines sont définis :

- Une zone Uh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 4 secteurs :
  - Uha : correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu ; il couvre les parties anciennes des centres bourgs de PLOBANNALEC et de LESCONIL,
  - Uhb : couvre les formes urbaines périphériques aux centres bourgs. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu,
  - Uhc : correspond à un type d'urbanisation plus aéré, en ordre discontinu ; il comprend les quartiers les plus périphériques, et englobe certains hameaux. Il correspond à un type d'urbanisation à caractère pavillonnaire,
  - Uhd : correspond à un type d'urbanisation encore plus aéré, en ordre discontinu ; il comprend des quartiers et hameaux particulièrement sensibles du point de vue paysager.
- Une zone Ui à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services,
- Une zone UL à vocation de sport et de loisirs,
- Une zone Ut à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs...),
- Une zone Up à vocation d'activités portuaires.

#### APRÈS

##### 5.3. LES SECTEURS URBANISÉS ET À URBANISER

Art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine :

- Les secteurs déjà urbanisés ;
- Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines (U) sont celles dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Sur la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL, 5 types de zones urbaines sont définis :

- Une zone Uh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 4 secteurs :
  - Uha : correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu ; il couvre les parties anciennes des centres bourgs de PLOBANNALEC et de LESCONIL,
  - Uhb : couvre les formes urbaines périphériques aux centres bourgs. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu. Il comprend un sous-secteur Uhb1 dédié aux équipements à vocation de commerce et/ou d'activité de service.
  - Uhc : correspond à un type d'urbanisation plus aéré, en ordre discontinu ; il comprend les quartiers les plus périphériques, et englobe certains hameaux. Il correspond à un type d'urbanisation à caractère pavillonnaire,
  - Uhd : correspond à un type d'urbanisation encore plus aéré, en ordre discontinu ; il comprend des quartiers et hameaux particulièrement sensibles du point de vue paysager.
- Une zone Ui à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services,
- Une zone UL à vocation de sport et de loisirs,
- Une zone Ut à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs...),
- Une zone Up à vocation d'activités portuaires.



## > Création d'un sous-secteur 1AUhc1 (5.3. Les secteurs urbanisés et à urbaniser)

### AVANT

#### Art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son

ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- des secteurs 1AU réglementés, opérationnels immédiatement, pouvant s'urbaniser immédiatement conformément au règlement.

Ces secteurs 1AU comprennent **6** sous-secteurs :

- 1AUhb : secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu,
- 1AUhc : secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu,
- 1AUhd et 1AUhdK (à Kerloc'h) : secteur à vocation d'habitat encore plus aéré, organisation en ordre discontinu,
- 1AUL : secteur à vocation de tourisme et de loisirs,
- 1AUT : secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs...).
- 1AUT « prl » : secteur à vocation touristique spécifiquement dédié à l'implantation d'un Parc Résidentiel de Loisirs.



## APRÈS

### Art. R. 151-1 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son

122

ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Ces secteurs 1AU comprennent **6** sous-secteurs :

- 1AUhb : secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu,
- 1AUhc : secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu. Ce secteur comprend un sous-secteur 1AUhc1 correspondant au site de Prat Ar Reun et encadré par l'OAP n°1 – Prat Ar Reun.
- 1AUhd et 1AUhdK (à Kerloc'h) : secteur à vocation d'habitat encore plus aéré, organisation en ordre discontinu,
- 1AUL : secteur à vocation de tourisme et de loisirs,
- 1AUt : secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs...).
- 1AUt « prl » : secteur à vocation touristique spécifiquement dédié à l'implantation d'un Parc Résidentiel de Loisirs.

## › Ajout d'une note sur la procédure de modification de droit commun n°3 (6.3. La procédure de modification de droit commun n°3)

### **6.3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3**

#### **6.3.1. OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN**

La commune de Plobannaec-Lesconil est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme qui a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis son approbation en date du 12 juillet 2006. Il est à noter que la commune a prescrit en 2015 une révision qui n'a pas finalement pas été à son terme (délibération en date du 13 avril 2015).

- Modification de droit commun n°1 - approuvée le 11 mars 2010
- Révision simplifiée n°1 - approuvée le 22 décembre 2010
- Modification de droit commun n°2 - approuvée le 29 octobre 2019

La dernière procédure en date avait pour objectifs suivants : modification du règlement écrit (hauteur et aspect extérieur), introduction d'une palette de couleurs pour les nouvelles constructions et les ravalements de façade, élaboration d'un guide architectural et paysager pour la construction, la rénovation et l'extension des habitations existantes, ainsi que l'implantation de clôtures et de haies paysagères.

Pour répondre aux enjeux (inter)communaux définis précédemment, la commune engage une nouvelle modification de son PLU au travers de la procédure de modification de droit commun. L'objectif principal de cette dernière est de permettre l'émergence de nouveaux projets d'aménagements avec une modification du règlement en vigueur (réhabilitation et extension d'un ancien hôtel en bord de plage et création d'un lotissement communal à destination des jeunes ménages). A la marge est également prévu une actualisation/correction de certaines règles applicables en zone Ui (activités à caractère principalement industrielle/artisanale/commerciale/tertiaire/de services) et la mise à jour de plusieurs servitudes d'utilité publique.

L'ensemble des points de la modification n°3 et leurs incidences environnementales sont explicités dans une notice explicative à laquelle est adossée une évaluation environnementale.

#### **6.3.2. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

Dans le cas d'une modification de droit commun d'un PLU, l'Evaluation Environnementale (EE) est systématique lorsque la modification « permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 » (article R.104-12 du Code de l'urbanisme). En l'absence de cette condition, l'engagement d'une EE est évaluée après examen au cas par cas. Introduit par le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi du 7 décembre 2020 dit loi ASAP, l'examen au cas par cas ad hoc est un nouveau dispositif, créé en plus de l'examen au cas par cas de droit commun, qui permet à la personne publique à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme de décider de réaliser ou non une EE. Sauf incidence sur un site Natura 2000, la collectivité peut en effet décider de réaliser elle-même une EE sans solliciter préalablement la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) ou bien elle peut décider qu'une EE est nécessaire et saisir en conséquence la MRAE pour un examen au cas par cas qui donnera un avis conforme.

Au regard de l'ancienneté du PLU en vigueur (2006) et de la sensibilité environnementale et paysagère des objets de la modification, notamment en ce qui concerne le projet de l'hôtel des Dunes, il a été décidé de réaliser une EE selon la procédure ad hoc.

L'article R.104-18 du code de l'urbanisme précise le contenu de l'Evaluation Environnementale.

### 6.3.3. SUPERFICIE DES ZONES ET DES E.B.C. SUITE A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

<i>PLAN LOCAL D'URBANISME APRES LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3</i>	
<i>ZONES</i>	<i>SURFACE TOTALE</i>
<i>Uha</i>	<i>19,29 ha</i>
<i>Uhb</i>	<i>78,72 ha</i>
<i>Uhb1</i>	<i>0,62 ha</i>
<i>Uhc</i>	<i>70,82 ha</i>
<i>Uhc (in)</i>	<i>4,94 ha</i>
<i>Uhd</i>	<i>103,29 ha</i>
<i>Ui</i>	<i>8,30 ha</i>
<i>UL</i>	<i>4,68 ha</i>
<i>Up</i>	<i>39,43 ha</i>
<i>Ut</i>	<i>27,72 ha</i>
<i>Ut (in)</i>	<i>0,63 ha</i>
<i>1AUhb</i>	<i>4,74 ha</i>
<i>1AUhc</i>	<i>38,20 ha</i>
<i>1AUhc1</i>	<i>1,70 ha</i>
<i>1AUhd</i>	<i>17,28 ha</i>
<i>1AUhdk</i>	<i>15,52 ha</i>
<i>1AUhg</i>	<i>14,03 ha</i>
<i>1AUL</i>	<i>2,00 ha</i>
<i>1AUt</i>	<i>9,02 ha</i>
<i>1AUtprl</i>	<i>3,82 ha</i>
<i>1AUt (in)</i>	<i>1,21 ha</i>
<i>2AU</i>	<i>10,68 ha</i>
<i>A</i>	<i>1035,24 ha</i>
<i>N</i>	<i>227,48 ha</i>

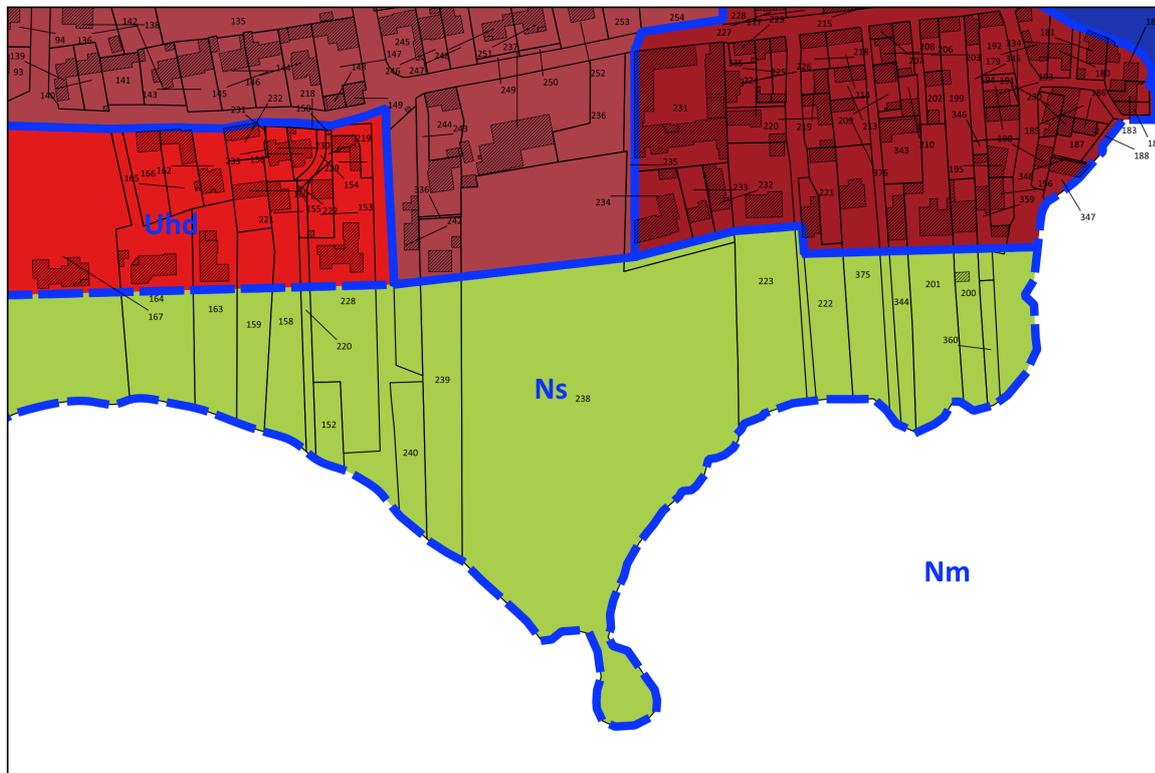
<i>N(in)</i>	4,06 ha
<i>Nh</i>	38,88 ha
<i>Nh(in)</i>	0,10 ha
<i>Ne(in)</i>	4,49 ha
<i>Nm</i>	46 701,50
<i>Ns (terrestre)</i>	87,17 ha
<i>Ns (in)</i> (terrestre)	0,34 ha
<b>TOTAL</b>	<b>1844,17 ha (hors Nm)</b>
<b>EBC*</b>	<b>78,28 ha</b>



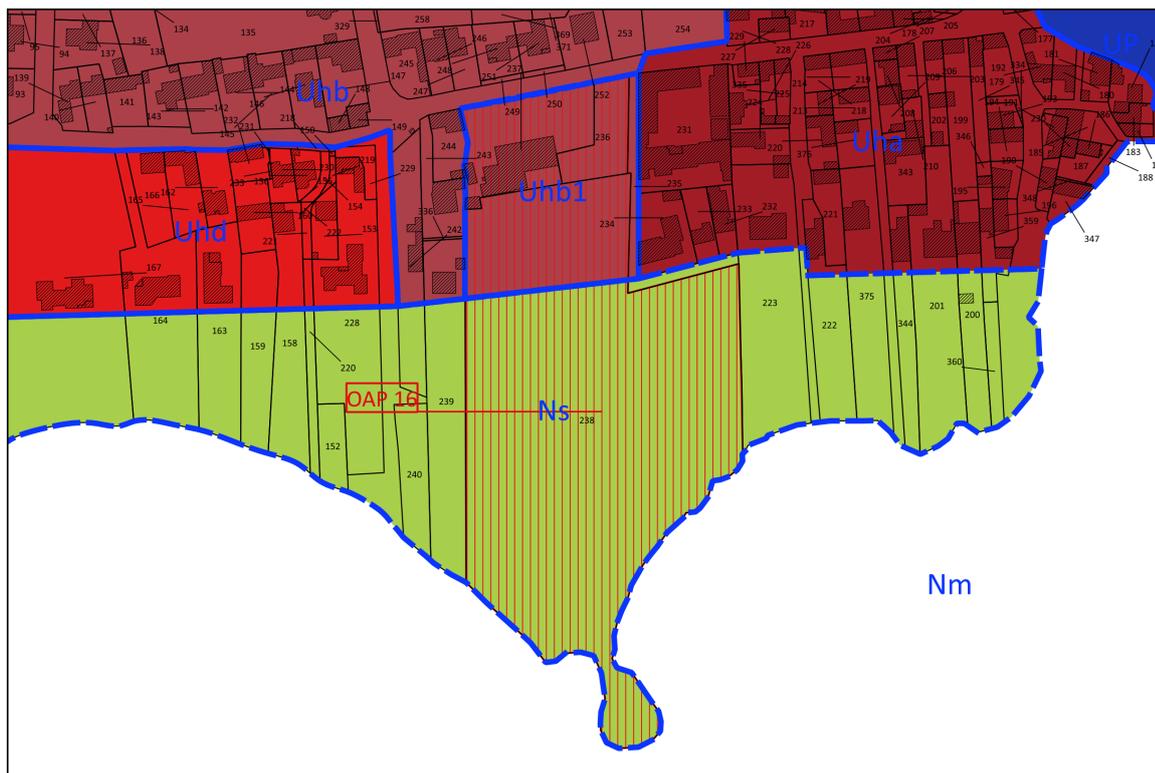
### 3.2 LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

#### > Modification du zonage Uhb et création d'une OAP (Hôtel des Dunes)

AVANT

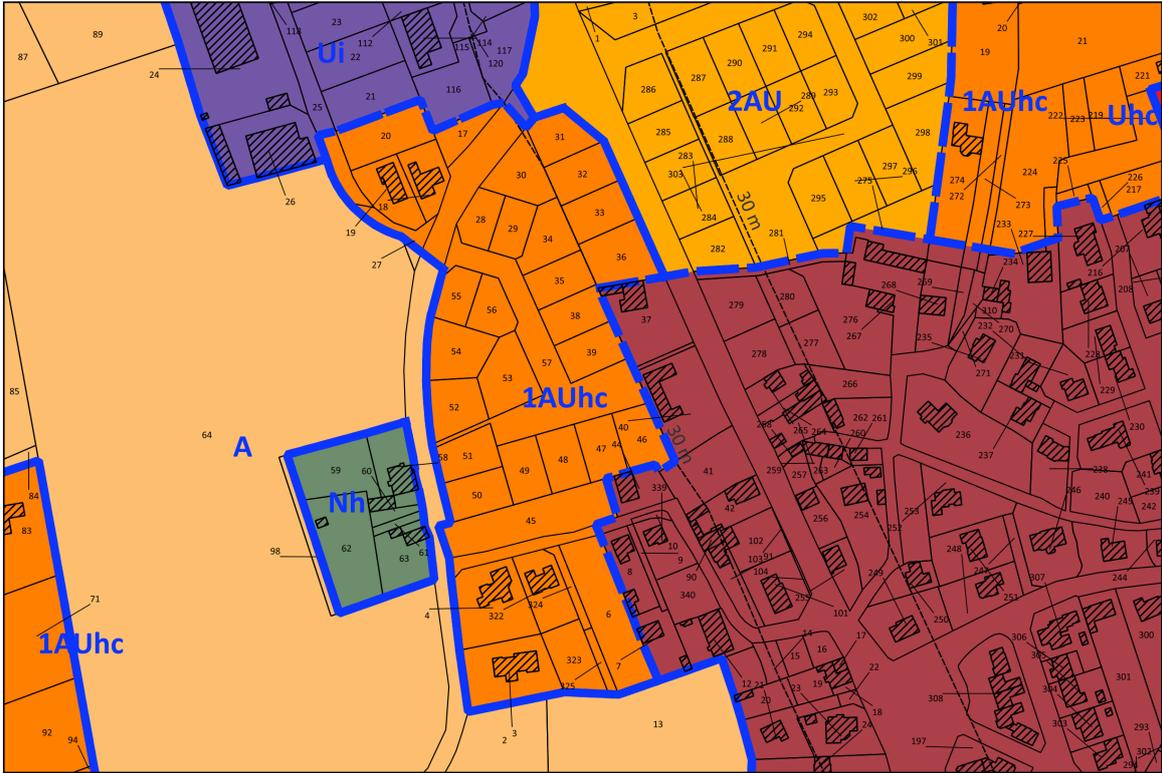


APRÈS

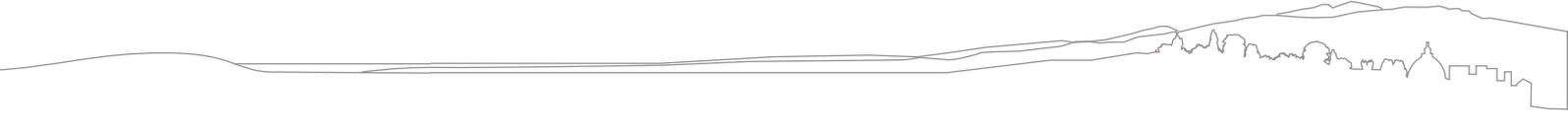
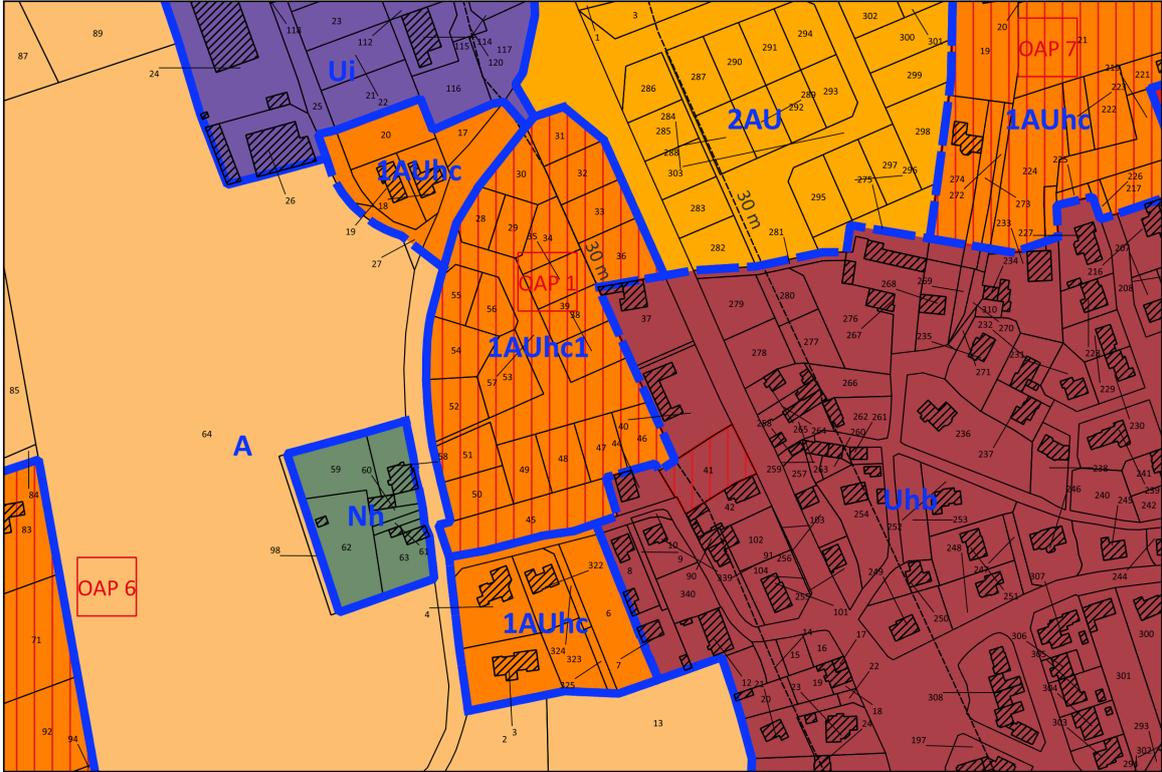


› Modification du zonage 1AUhc et création d'une OAP (Lotissement communal - Prat Ar Reun)

AVANT

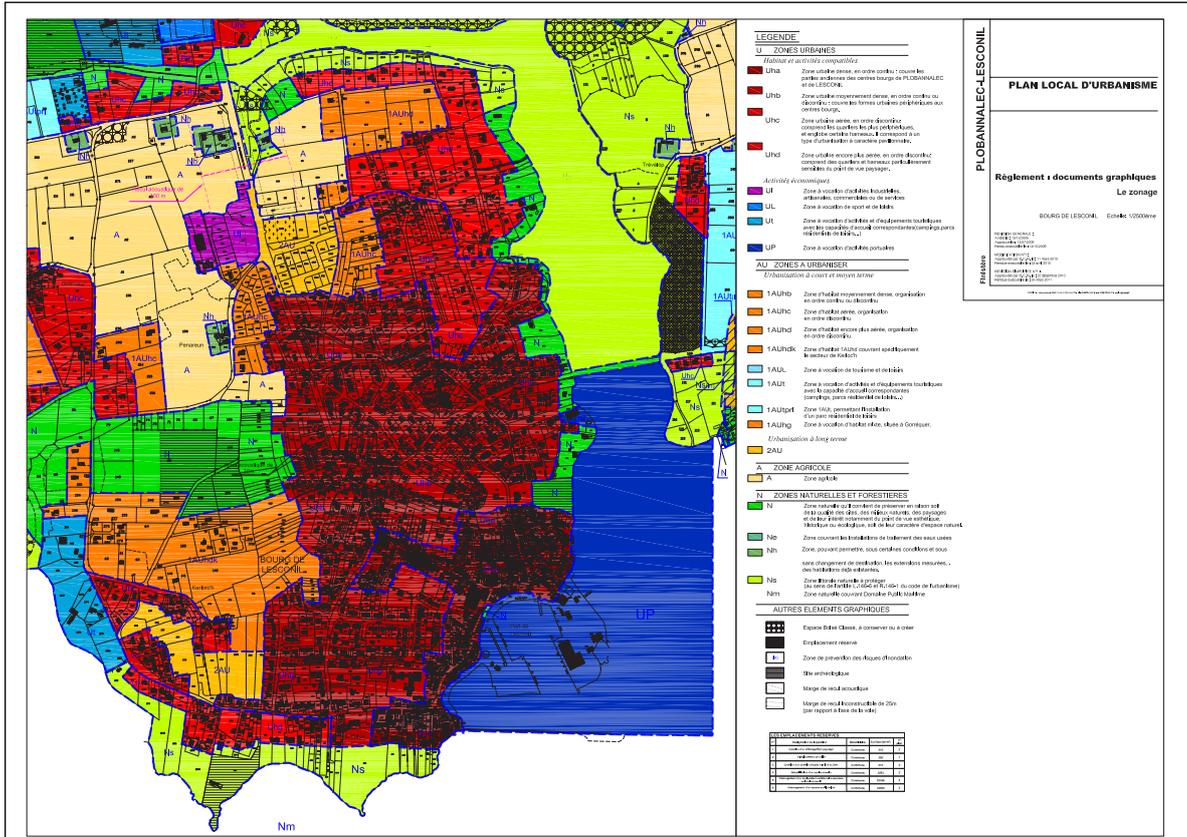


APRÈS

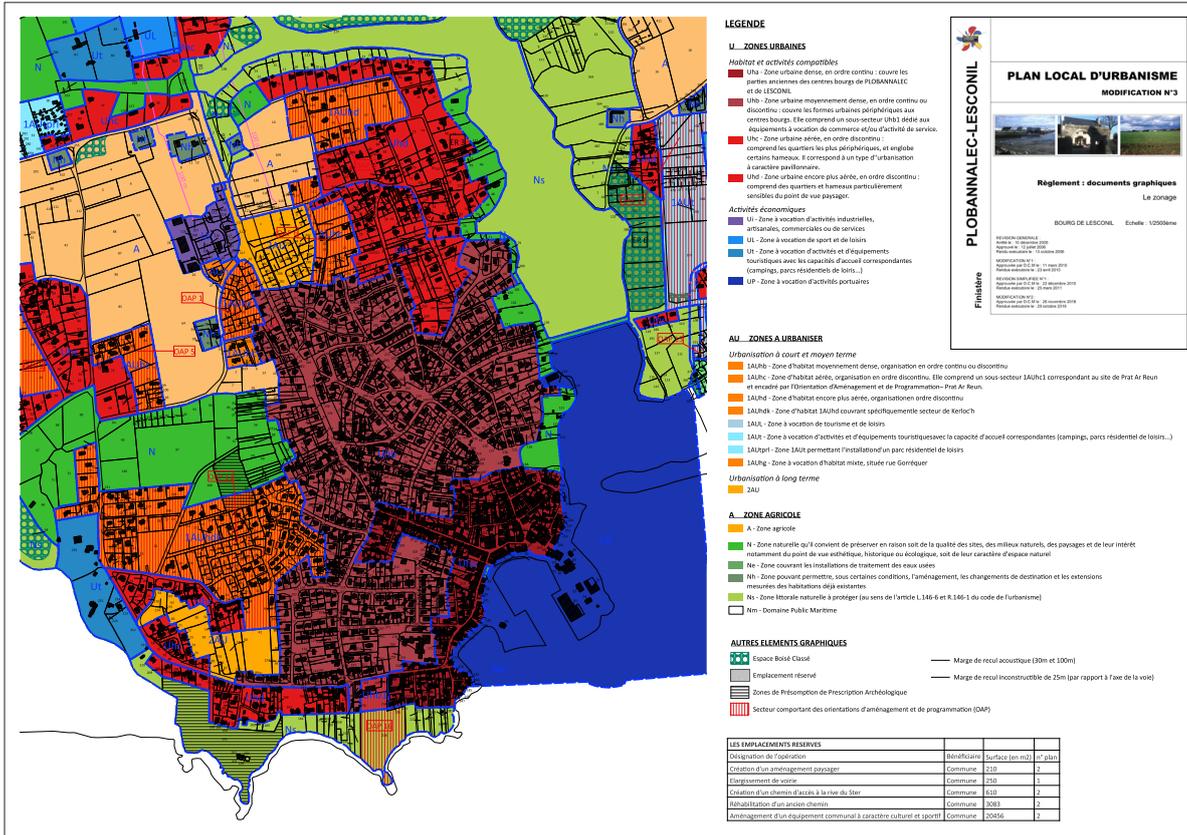


# > Modification du zonage - Bourg de Lesconil

## AVANT



## APRÈS



### 3.3 LE RÈGLEMENT ÉCRIT

#### » Création d'un sous-secteur Uhb1 et modification des règles applicables à la zone Uh (Hôtel des Dunes)

##### » Préambule Uh

#### AVANT

##### RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat (c'est-à-dire les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone).

Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération et les villages ou hameaux non agricoles.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des 4 secteurs qui la composent :

- Le secteur Uha correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu ; il couvre les parties anciennes des centres bourgs de PLOBANNALEC et de LESCONIL.
- Le secteur Uhb couvre les formes urbaines périphériques aux centres bourgs. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.
- Le secteur Uhc correspond à un type d'urbanisation plus aéré, en ordre discontinu ; il comprend les quartiers les plus périphériques, et englobe certains hameaux. Il correspond à un type d'urbanisation à caractère pavillonnaire.
- Le secteur Uhd correspond à un type d'urbanisation encore plus aéré, en ordre discontinu ; il comprend des quartiers et hameaux particulièrement sensibles du point de vue paysager.

#### APRÈS

##### RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat (c'est-à-dire les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone).

Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération et les villages ou hameaux non agricoles.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des 4 secteurs qui la composent :

- Le secteur Uha correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu ; il couvre les parties anciennes des centres bourgs de PLOBANNALEC et de LESCONIL.
- Le secteur Uhb couvre les formes urbaines périphériques aux centres bourgs. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu. Il comprend un sous-secteur Uhb1 dédié aux équipements à vocation de commerce et/ou d'activité de service.
- Le secteur Uhc correspond à un type d'urbanisation plus aéré, en ordre discontinu ; il comprend les quartiers les plus périphériques, et englobe certains hameaux. Il correspond à un type d'urbanisation à caractère pavillonnaire.
- Le secteur Uhd correspond à un type d'urbanisation encore plus aéré, en ordre discontinu ; il comprend des quartiers et hameaux particulièrement sensibles du point de vue paysager.

## › Article Uh3 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### AVANT

#### 2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Le nombre d'accès est limité à 1 par unité foncière.

En cas de divisions de terrains ou d'urbanisation de terrains contigus débouchant sur une même voie, un accès commun sera préconisé. Il pourra être dérogé à la règle de l'accès unique en cas d'opérations groupées ou d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, un transit exclusivement piétonnier et cycliste entre les accès créés sera préconisé. Le nombre des accès autorisés sera fixé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

### APRÈS

#### 2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Le nombre d'accès est limité à 1 par unité foncière. En zone Uhb1 uniquement, une entrée et une sortie pour les véhicules sur une même voie pourront être autorisées dans le cas d'une nécessité de desserte de voie pompier ou d'une aire de livraison.

En cas de divisions de terrains ou d'urbanisation de terrains contigus débouchant sur une même voie, un accès commun sera préconisé. Il pourra être dérogé à la règle de l'accès unique en cas d'opérations groupées ou d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, un transit exclusivement piétonnier et cycliste entre les accès créés sera préconisé. Le nombre des accès autorisés sera fixé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

## › Article Uh10 - Hauteur maximale des constructions

### AVANT

#### **Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faite
Uha	7,5 mètres	11 m
Uhb	6 mètres	11 m
Uhc, Uhd	4 m	8 m

\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

Pour les maisons d'architecture d'expression contemporaine, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

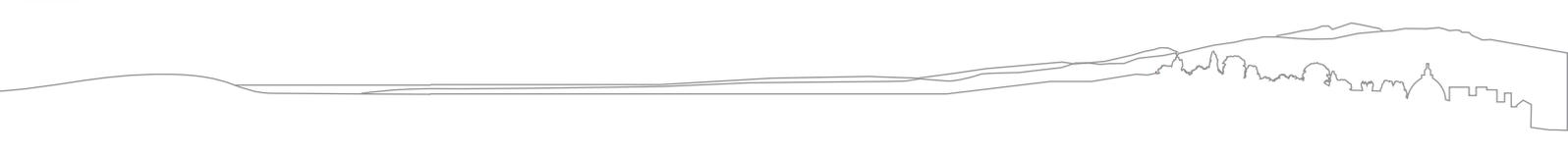
En secteur Uhc et Uhd, des hauteurs supérieures pourront être exceptionnellement admises notamment pour des opérations d'immeubles collectifs, sans toutefois dépasser 11 mètres au faite.

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

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

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

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des exceptions sont également admises pour les bâtiments publics et / ou d'intérêt général tels que les équipements sportifs, scolaires éducatifs ou médicaux. Dans ce cas, la hauteur maximale n'excédera pas 14 mètres.



## APRÈS

**Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
Uha	7,5 mètres	11 m
Uhb	6 mètres	11 m
Uhc, Uhd	4 m	8 m

\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

Pour les maisons d'architecture d'expression contemporaine, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

En secteur Uhc et Uhd, des hauteurs supérieures pourront être exceptionnellement admises notamment pour des opérations d'immeubles collectifs, sans toutefois dépasser 11 mètres au faîte.

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.

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

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

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

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des exceptions sont également admises pour les bâtiments publics et / ou d'intérêt général tels que les équipements sportifs, scolaires éducatifs ou médicaux. Dans ce cas, la hauteur maximale n'excédera pas 14 mètres.



## > Article Uh11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

### AVANT

#### **4.1. Volumétrie des constructions :**

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,
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal d'habitat et secondaire en extension de l'habitat ou à usage d'annexe nettement différencié),
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit,

FUTUR-PROCHE /

Modification n°2 de 2019

27

Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL

PLU / Règlement

- Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,30 mètre du terrain naturel, sauf exception justifiée par la topographie des lieux ou des dispositions réglementaires de niveau supérieur,
- interdiction des garages en sous-sol.

### APRÈS

#### **4.1. Volumétrie des constructions :**

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,

Modification n°3 de 2024

28

Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL

PLU / Règlement

- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal d'habitat et secondaire en extension de l'habitat ou à usage d'annexe nettement différencié),
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit,
- Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,30 mètre du terrain naturel, sauf exception justifiée par la topographie des lieux ou des dispositions réglementaires de niveau supérieur. En secteur Uhb1 uniquement, les rez-de-chaussée pourront être surélevés de plus de 0,30 mètre du terrain naturel dans le cas où ils assurent une continuité de plancher avec les rez-de-chaussée des constructions auxquelles ils sont adossés.
- interdiction des garages en sous-sol. Tout niveau dont plus de la moitié de la hauteur est au-dessus du niveau de la voirie n'est pas considéré comme sous-sol.

## AVANT

### **4.2. Toitures des constructions :**

Les ardoises seront privilégiées pour les toitures à deux pentes des volumes principaux. Le zinc sera autorisé si le projet s'insère dans le paysage et le contexte environnant.

Les toitures des volumes principaux devront être comprises entre 42 et 45° maximum, à deux pentes et ne débordant pas sur les pignons.

Les toitures des volumes secondaires, et ceux uniquement à simple rez-de-chaussée pourront éventuellement être couverts de pentes de toitures plus faibles (terrasse ou mono-pentes).

Les débords de toiture seront limités (< 25 cm).

Les châssis de toiture seront encastrés dans le plan de la toiture et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants extérieurs. Ils seront axés dans la mesure du possible sur les ouvertures des façades. Les toitures à croupe sont proscrites.

Les souches de cheminées maçonnées seront enduites et seront positionnées en pignon.

Les conduits de cheminée en métal seront d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite (RAL 7016 ou approchant) et positionnés près du faîtage.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelables intégrés à la construction seront autorisés, sous réserve d'une insertion soignée au niveau de la toiture et d'une intégration satisfaisante dans le contexte environnant.

### **4.3. Les façades :**

Les proportions des façades seront horizontales et les percements présenteront de préférence une dominante verticale.

## APRÈS

### **4.2. Toitures des constructions :**

Les ardoises seront privilégiées pour les toitures à deux pentes des volumes principaux. Le zinc sera autorisé si le projet s'insère dans le paysage et le contexte environnant.

Les toitures des volumes principaux devront être comprises entre 42 et 45° maximum, à deux pentes et ne débordant pas sur les pignons. En secteur Uhb1 uniquement, les toitures des volumes principaux pourront déborder sur les pignons sans aller au-delà de l'emprise du bâti.

Les toitures des volumes secondaires, et ceux uniquement à simple rez-de-chaussée pourront éventuellement être couverts de pentes de toitures plus faibles (terrasse ou mono-pentes).

Les débords de toiture seront limités (< 25 cm) en dehors du secteur UHB1.

Les châssis de toiture seront encastrés dans le plan de la toiture et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants extérieurs. Ils seront axés dans la mesure du possible sur les ouvertures des façades. Les toitures à croupe sont proscrites.

Les souches de cheminées maçonnées seront enduites et seront positionnées en pignon.

Les conduits de cheminée en métal seront d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite (RAL 7016 ou approchant) et positionnés près du faîtage.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelables intégrés à la construction seront autorisés, sous réserve d'une insertion soignée au niveau de la toiture et d'une intégration satisfaisante dans le contexte environnant.

### **4.3. Les façades :**

Les proportions des façades seront horizontales et les percements présenteront de préférence une dominante verticale.

## AVANT

### **6. Les clôtures :**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. Le choix des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures anciennes existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les clôtures devront s'inspirer des clôtures traditionnelles de la commune, à savoir les murs maçonnés et murets de pierres sèches, les talus nus ou plantés.

Les illustrations figurant dans le guide architectural et paysager constituent des exemples sur lesquels les projets de clôtures devront s'appuyer.

En tout état de cause, les clôtures présentant un problème de visibilité au regard de la sécurité routière pourront être refusées.

#### **6.1. Les clôtures sur voie seront traitées selon les modalités suivantes :**

- Muret enduit de 0,60 m de haut maximum surmonté d'un dispositif à claire voie de 0,60 m de haut maximum,
- Muret enduit de 0,60 m de haut maximum accompagné d'une haie d'essences locales et variées (voir annexe 3 du règlement écrit),
- Muret maçonné en pierre apparentes de 0,60 m de haut maximum surmonté d'un dispositif à claire voie de 0,60 m de haut maximum et éventuellement d'une haie d'essences locales et variées,

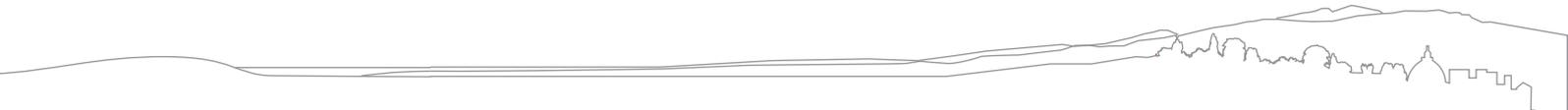
Les clôtures sur voies s'appliquent sur une bande de 5 m à partir de l'alignement.

Dans les secteurs urbains denses des bourgs, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti, d'une hauteur maximale de 2 m au-dessus du niveau de la rue et enduits des 2 côtés pourront être autorisés.

#### **6.2. Les clôtures sur limites séparatives seront traitées selon les modalités suivantes :**

- murs enduits ou de moellons apparents pouvant être surmontés d'un grillage ou d'une palissade,
- haies constituées de végétaux d'essences à pousse lente et limitée,
- talus plantés,
- palissades bois,
- grillage doublé de végétation à pousse lente et limitée.

Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas dépasser 1,80 m.



**6.1. Les clôtures sur voie seront traitées selon les modalités suivantes :**

- Muret enduit de 0,60 m de haut maximum surmonté d'un dispositif à claire voie de 0,60 m de haut maximum,
- Muret enduit de 0,60 m de haut maximum accompagné d'une haie d'essences locales et variées (voir annexe 3 du règlement écrit),
- Muret maçonné en pierre apparentes de 0,60 m de haut maximum surmonté d'un dispositif à claire voie de 0,60 m de haut maximum et éventuellement d'une haie d'essences locales et variées,

Les clôtures sur voies s'appliquent sur une bande de 5 m à partir de l'alignement.

Dans les secteurs urbains denses des bourgs, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti, d'une hauteur maximale de 2 m au-dessus du niveau de la rue et enduits des 2 côtés pourront être autorisés.

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.

**6.2. Les clôtures sur limites séparatives seront traitées selon les modalités suivantes :**

- murs enduits ou de moellons apparents pouvant être surmontés d'un grillage ou d'une palissade,
- haies constituées de végétaux d'essences à pousse lente et limitée,
- talus plantés,
- palissades bois,
- grillage doublé de végétation à pousse lente et limitée,
- Clôtures de bois ajourée de type ganivelle.

Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas dépasser 1,80 m.

En secteur Uhb1 uniquement, seules les clôtures naturelles de type ganivelle éventuellement doublées d'une haie sont autorisées. Dans ce secteur, en limite de la zone Ns, seules sont autorisées les clôtures de type ganivelle ou grillage à mouton d'une hauteur maximale de 1 m et sans doublement d'une haie.

› Annexe 1 - Règles relatives au calcul des places de stationnement

AVANT

## ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartement en immeuble collectif :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studio</li> <li>- 2 pièces</li> <li>- 3 pièces</li> <li>- 4 pièces et plus</li> </ul> </li> <li>• Groupe d'habitations</li> <li>• Les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique</li> <li>• Maison individuelle hors lotissement</li> <li>• Lotissement à usage d'habitation</li> <li>• Foyer de personnes âgées</li> <li>• Logements locatifs avec prêt aidé par l'état</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement )</li> <li>- 1,5 places par logement ) + 1 place banalisée pour</li> <li>- 2 places par logement ) 4 logements</li> <li>- 2,5 places par logement )</li> <li>- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</li> <li>- 1,5 place par logement</li> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements</li> <li>- 1 place pour 5 logements</li> <li>- aucune place n'est imposée</li> </ul>
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissement industriel ou artisanal</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Commerces de               <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>- de 150 à 300 m<sup>2</sup></li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> </li> <li>• Bureau - services</li> <li>• Hôtel restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 30% de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- pas de minimum</li> <li>- minimum de 3 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente réalisée</li> <li>- 60% de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> <li>- 1 place par chambre</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré</li> <li>• Établissement d'enseignement du 2<sup>ème</sup> degré *</li> <li>• Établissement hospitalier et clinique</li> <li>• Piscine - Patinoire *</li> <li>• Stade - Terrain de sports *</li> <li>• Salle de spectacle, de réunions *</li> <li>• Lieu de culte</li> <li>• cinémas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe</li> <li>- 2 places par classe *</li> <li>- 100% de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 50% de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 10% de la surface du terrain</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres lieux recevant du public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 50% de la surface hors oeuvre nette</li> </ul>

\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

## APRÈS

## ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartement en immeuble collectif :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studio</li> <li>- 2 pièces</li> <li>- 3 pièces</li> <li>- 4 pièces et plus</li> </ul> </li> <li>• Groupe d'habitations</li> <li>• Les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique</li> <li>• Maison individuelle hors lotissement</li> <li>• Lotissement à usage d'habitation</li> <li>• Foyer de personnes âgées</li> <li>• Logements locatifs avec prêt aidé par l'état</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement )</li> <li>- 1,5 places par logement ) + 1 place banalisée pour</li> <li>- 2 places par logement ) 4 logements</li> <li>- 2,5 places par logement )</li> <li>- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</li> <li>- 1,5 place par logement</li> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements</li> <li>- 1 place pour 5 logements</li> <li>- aucune place n'est imposée</li> </ul>
<b>ACTIVITÉS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissement industriel ou artisanal</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Commerces de               <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>- de 150 à 300 m<sup>2</sup></li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> </li> <li>• Bureau - services</li> <li>• Hôtel restaurant**</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 30% de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- pas de minimum</li> <li>- minimum de 3 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente réalisée</li> <li>- 60% de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> <li>- 1 place par chambre</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré</li> <li>• Établissement d'enseignement du 2<sup>ème</sup> degré *</li> <li>• Établissement hospitalier et clinique</li> <li>• Piscine - Patinoire *</li> <li>• Stade - Terrain de sports *</li> <li>• Salle de spectacle, de réunions *</li> <li>• Lieu de culte</li> <li>• cinémas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe</li> <li>- 2 places par classe *</li> <li>- 100% de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 50% de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 10% de la surface du terrain</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres lieux recevant du public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 50% de la surface hors oeuvre nette</li> </ul>

\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

\*\* les hôtels qui proposent des activités annexes de type restaurant, salle de réunion, salle de sport et/ou piscine ne sont pas tenus de respecter les obligations qui incombent à chaque activité dans le cas où l'hôtel comprend au minimum 50 chambres. La seule obligation d'une place par stationnement par chambre doit être respectée étant précisé que le stationnement devra se faire en fonction des besoins du projet.

## >> Création d'un sous-secteur 1AUhc1 et modifications des règles applicables à la zone 1AU (Lotissement de Prat Ar Reun)

### > Préambule zone AU

#### AVANT

### RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

- **Zones 1AU :** Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement (voir les principes d'aménagement pour les secteurs 1AUhc de GORREQUER, 1AUhc de FORESTOU, 1AUhd de KERLOC'H, et 1AUhc de KERLOUARN-GUERVEUR).
- **Zones 2AU :** Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

♦ La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 6 secteurs :

- **1AUhb :** secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu,
- **1AUhc :** secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu,
- **1AUhd et 1AUhdK (à Kerloc'h) :** secteur à vocation d'habitat encore plus aéré, organisation en ordre discontinu,
- **1AUhg :** secteur à vocation d'habitat mixte, situé à Gorréquer,
- **1AUL :** secteur à vocation de tourisme et de loisirs,
- **1AUt :** secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs...)
- **1AUt « prl » :** secteur à vocation touristique spécifiquement dédié à l'implantation d'un Parc Résidentiel de Loisirs. (voir règlement spécifique après le règlement de la zone AU).

## APRÈS

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

- **Zones 1AU :** Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- **Zones 2AU :** Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

\* La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 8 secteurs :

- **1AUhb :** secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu,
- **1AUhc :** secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu. Ce secteur comprend un sous-secteur 1AUhc1 correspondant au site de Prat Ar Reun et encadré par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation- Prat Ar Reun.
- **1AUhd et 1AUhdK (à Kerloc'h) :** secteur à vocation d'habitat encore plus aéré, organisation en ordre discontinu,
- **1AUhg :** secteur à vocation d'habitat mixte, situé à Gorréquer,
- **1AUL :** secteur à vocation de tourisme et de loisirs,
- **1AUt :** secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs...)
- **1AUt « prl » :** secteur à vocation touristique spécifiquement dédié à l'implantation d'un Parc Résidentiel de Loisirs. (voir règlement spécifique après le règlement de la zone AU).

\* La zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification.

## › Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### AVANT

#### **Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Routes départementales :**

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 102 et la RD 53 ne pourra pas être inférieur à 35 m.

##### **Voies communales et agglomération :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

FUTUR-PROCHE /

**Modification n°2 de 2019**

72

Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL

PLU / Règlement

- En secteurs **1AUhb** les constructions peuvent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport 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...).

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions voisines existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Les extensions des constructions existantes situées à plus de 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

- En secteurs **1AUhc, 1AUhd, 1AUhdk, 1AUT et 1AUL** le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect. Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes

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.

## APRÈS

### **Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Routes départementales :

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 102 et la RD 53 ne pourra pas être inférieur à 35 m.

Voies communales et agglomération :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

Modification n°3 de 2024

74

Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL

PLU / Règlement

- En secteurs 1AUhb les constructions peuvent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport 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...).

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions voisines existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Les extensions des constructions existantes situées à plus de 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

- En secteurs 1AUhc, 1AUhd, 1AUhdk, 1AUt et 1AUL le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect. Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 5 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

- En secteur 1AUhc1, les constructions peuvent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement futur. En application de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, et dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division), les règles s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble du projet et non à chacun des lots ou terrains issus de la division.

## › Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### AVANT

#### **Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. En secteur 1AUhb et 1AUhg, les constructions pourront être édifiées en ordre continu ou discontinu, c'est à dire :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- ou avec un recul minimum de 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

Pour les abris de jardin de 10 m<sup>2</sup> maximum et de 2,5 m au faîtage réalisés en dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies existantes.

FUTUR-PROCHE /

Modification n°2 de 2019

73

Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL

PLU / Règlement

2. En secteur 1AUhc, 1AUhd, 1AUhdk, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives ( = ordre discontinu).

La distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

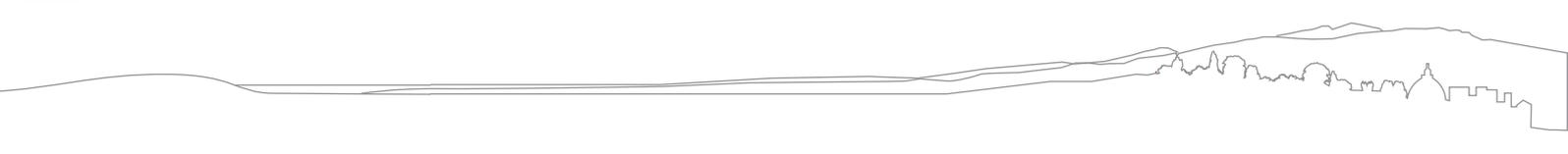
Pour les abris de jardin de 10 m<sup>2</sup> maximum et de 2,5 m au faîtage réalisés en dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies existantes.

3. En secteur 1AUt, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

#### **4. Règles particulières :**

Une implantation particulière pourra être acceptée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architecturale ou urbanistique et notamment :

- Pour la modification d'importance limitée, de construction existante ;
- Pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment pour les projets d'aménagement d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier.
- Pour la construction d'immeubles groupés ;
- Pour la construction en lotissement ;
- Pour des terrains présentant un caractère étroit ;
- Pour des extensions de construction existante présentant un caractère limité (soit -20 m<sup>2</sup> de SHOB).



**Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. En secteur 1AUhb et 1AUhg, les constructions pourront être édifiées en ordre continu ou discontinu, c'est à dire :

- sur l'une des limites séparatives latérales,

---

**Modification n°3 de 2024**

76

---

Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL

PLU / Règlement

- ou avec un recul minimum de 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

Pour les abris de jardin de 10 m<sup>2</sup> maximum et de 2,5 m au faitage réalisés en dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies existantes.

2. En secteur 1AUhc, 1AUhd, 1AUhdk, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives (= ordre discontinu).

La distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

Pour les abris de jardin de 10 m<sup>2</sup> maximum et de 2,5 m au faitage réalisés en dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies existantes.

En application de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, et dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division), les règles s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble du projet et non à chacun des lots ou terrains issus de la division.

3. En secteur 1AUt, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

#### 4. Règles particulières :

Une implantation particulière pourra être acceptée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architecturale ou urbanistique et notamment :

- Pour la modification d'importance limitée, de construction existante ;
- Pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment pour les projets d'aménagement d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier.
- Pour la construction d'immeubles groupés ;
- Pour la construction en lotissement ;
- Pour des terrains présentant un caractère étroit ;
- Pour des extensions de construction existante présentant un caractère limité (soit -20 m<sup>2</sup> de SHOB).

> Article AU.9 : emprise au sol des constructions

AVANT

**Article AU.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même propriété sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
1AUL, 1AUhg	non réglementé
1AUT	30% pour les campings 20% pour les autres opérations
1AUhb	50%
1AUhc	30%
1AUhd et 1AUhdk	20%

FUTUR-PROCHE /

**Modification n°2 de 2019**

74

Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL

PLU / Règlement

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

En cas de chemin d'accès indivis à la propriété, le pétitionnaire pourra bénéficier des droits à construire correspondant à l'application des pourcentages susvisés sur les droits indivis qu'il détient dans ce chemin.

## APRÈS

**Article AU.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même propriété sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
1AUL, 1AUhg	non réglementé
1AUt	30% pour les campings 20% pour les autres opérations
1AUhb	50%
1AUhc	30%
1AUhc1	60 %
1AUhd et 1AUhdk	20%

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

En cas de chemin d'accès indivis à la propriété, le pétitionnaire pourra bénéficier des droits à construire correspondant à l'application des pourcentages susvisés sur les droits indivis qu'il détient dans ce chemin.

## › Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

### AVANT

#### Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

A- La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

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

C- En secteur 1AUh, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faite
1AUhb	6 m	11 m
1AUhc, 1AUhd et 1AUhdk	4 m	8 m
1AUhg :		
- Maisons individuelles :	4 m	8 m
- Autres :	6 m	11 m

\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

Pour les maisons d'architecture d'expression contemporaine, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

En secteur 1AUhc, 1AUhd et 1AUhdk, des hauteurs supérieures pourront être exceptionnellement admises notamment pour des opérations d'immeubles collectifs, sans toutefois dépasser 11 mètres au faite.

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des exceptions sont également admises pour les bâtiments publics et / ou d'intérêt général tels que les équipements sportifs, scolaires éducatifs ou médicaux. Dans ce cas, la hauteur maximale n'excédera pas 14 mètres.

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.

### APRÈS

#### Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

A- La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

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

C- En secteur 1AUh, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faite
1AUhb	6 m	11 m
1AUhc, 1AUhd et 1AUhdk	4 m	8 m
1AUhc1	Non réglementé	11 m
1AUhg :		
- Maisons individuelles :	4 m	8 m
- Autres :	6 m	11 m

\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

Pour les maisons d'architecture d'expression contemporaine, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

En secteur 1AUhc, 1AUhd et 1AUhdk, des hauteurs supérieures pourront être exceptionnellement admises notamment pour des opérations d'immeubles collectifs, sans toutefois dépasser 11 mètres au faite.

Modification n°3 de 2024

78

Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL

PLU / Règlement

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des exceptions sont également admises pour les bâtiments publics et / ou d'intérêt général tels que les équipements sportifs, scolaires éducatifs ou médicaux. Dans ce cas, la hauteur maximale n'excédera pas 14 mètres.

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.



## » Modification des règles applicables à la zone Ui

### » Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### AVANT

##### **Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

###### **Routes départementales :**

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 102 et la RD 53 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

###### **Voies communales et agglomération :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent

FUTUR-PROCHE /

Modification n°2 de 2019

34

Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL

PLU / Règlement

être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitat, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

#### APRÈS

##### **Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

###### **Routes départementales :**

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 102 et la RD 53 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

###### **Voies communales et agglomération :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent

Modification n°3 de 2024

36

Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL

PLU / Règlement

être implantées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitat, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

## › Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### AVANT

#### **Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le recul des bâtiments sur limites séparatives est de **5 m minimum**.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

Les règles énoncées ci-dessus ne concernent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (tels que transformateurs, WC, cabines téléphoniques...);
- ni les constructions de faible importance dont la SHOB est inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...

### APRÈS

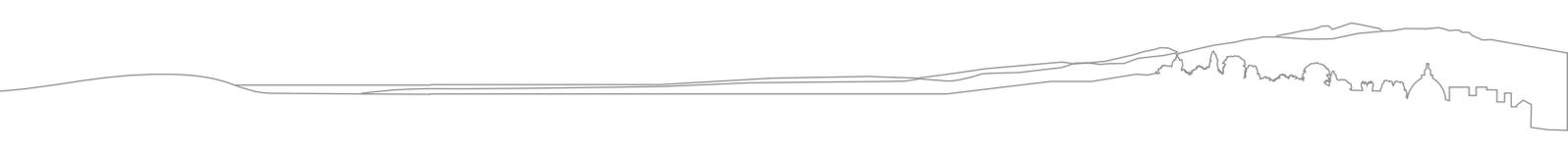
#### **Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

Les règles énoncées ci-dessus ne concernent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (tels que transformateurs, WC, cabines téléphoniques...);
- ni les constructions de faible importance dont la SHOB est inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...



## 3.4 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### » Création d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

#### ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cette disposition est mise en oeuvre dans le PLU pour répondre aux logiques de priorisation du développement.

Afin d'organiser dans le temps et dans l'espace la production de logement, les sites de projet font l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Trois périodes de trois ans sont définies, correspondant aux grandes étapes de la vie du PLU. Pour chaque site d'OAP par secteur de projet, cet échéancier est indiqué dans le tableau descriptif des OAP (ci-après).

- Court terme : 0-3 ans
- Moyen terme : 3-6 ans
- Long terme : 6-9 ans

A noter que plusieurs secteurs à urbaniser ont été aménagés depuis la dernière modification en date du PLU.

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle intercommunale du au retard d'autres secteurs de projets,
- A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projets peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

N° DE L'OAP	ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL
1/ Prat Ar Reun	0-3 ans
Rue de Kerilis - Rue des Peupliers	Réalisé
2/ Kerlouarn-Guerveur	Non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (Loi littoral)
Kerleusquenet	Réalisé (PA 029 165 21 006 accordé le 18/01/2022)
3/ Rue du Moulin	0 à 3 ans
Lestouam	Réalisé
4/ Kerivin	Réalisé à 70 % Secteur nord de la rue de Kerivin non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés
5/ Guerveur	Réalisé à 50 % Reste du secteur non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés

→ Introduit par la modification de droit commun n°3

N° DE L'OAP	ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL
6/ Rue des Genêts	Réalisé à 90 % PA 029 165 22 001 accordé le 22/04/2022 Les 10 % restant de 0 à 3 ans
<b>Rue des Hirondelles</b>	<b>Réalisé</b>
7/ Quelarn	Non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (Loi littoral)
8/ Kerdalaë Plonivel	Non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (Loi littoral)
9/ Kerdrez	Non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (Loi littoral)
10/ Hent Mahat	Non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (Loi littoral)
11/ Kerloc'h	Réalisé à 80 % PA 029 165 17 0001 accordé le 03/10/2017
<b>Gorréquer</b>	<b>Réalisé</b> PA 029 165 22 007 accordé le 03/01/2023
12/ Le Moustoir	Non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (Loi littoral)
13/ Route de Treffiat	Réalisation de 70 % entre 0 et 3 ans
14/ Trévélou	Non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (Loi littoral)
15/ Beg Ar Land	Non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (Loi littoral)
<b>Kervignon</b>	<b>Réalisé</b> PA 029 165 10 001
16/ Site de l'ancien grand hôtel des Dunes	0 - 3 ans

→ Introduit par la  
modification de  
droit commun n°3

## » Création de l'OAP n°1 - Prat Ar Reun

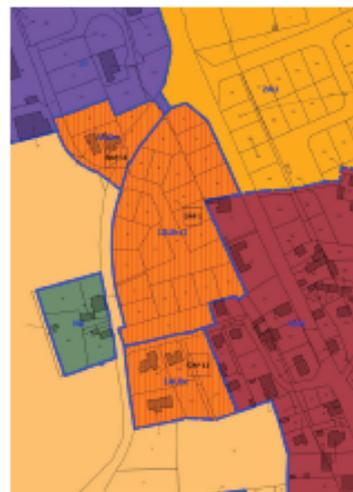
### PRÉSENTATION DES OAP

#### Site et situation

Surface : 1.8 hectare



#### 1/ Prat Ar Reun



Le site constitue un espace de densification localisé au sud de la commune de Plobannaec-Lesconil, à l'entrée du bourg de Lesconil. Il est bordé à l'Est par la D102 (reliant Lesconil à Pont l'Abbé) ou rue de la Libération, au Nord et à l'Ouest, par la route de Penarreun, et au Sud par la rue des Hirondelles.

#### Environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur se trouve à proximité directe du parc d'activité de Penarreun **A** et du cimetière communal. **B** Le secteur est situé en entrée de bourg, et en promontoire de quelques mètres sur la route principale du bourg (photo **1**). Le secteur est situé à moins d'1 km des services et commerces du bourg de Lesconil au Sud et moins de 2km du centre-bourg de Plobannaec. Le site est desservi par des liaisons douces, notamment par l'itinéraire cyclable le long de la route départementale à l'Est.

Les constructions à proximité du site au Sud constituent des logements individuelles en R+1 de type maisons contemporaines (photo **2**) **C**, ainsi que des constructions plus historiques le long de la D102 **D**. De grandes haies arborées font l'interface entre le secteur et les maisons individuelles à l'Est **E**.

La majorité du secteur est aujourd'hui enherbée. De par sa position, le secteur subit les vents dominants de la région, avec une orientation SSO.

## Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

**\_Densité attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :**

18 logements/ha soit au minimum 30 logements

**\_Vocation et programmation principale du site :**

Le site a vocation à accueillir des logements.

**\_Aménagement :**

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

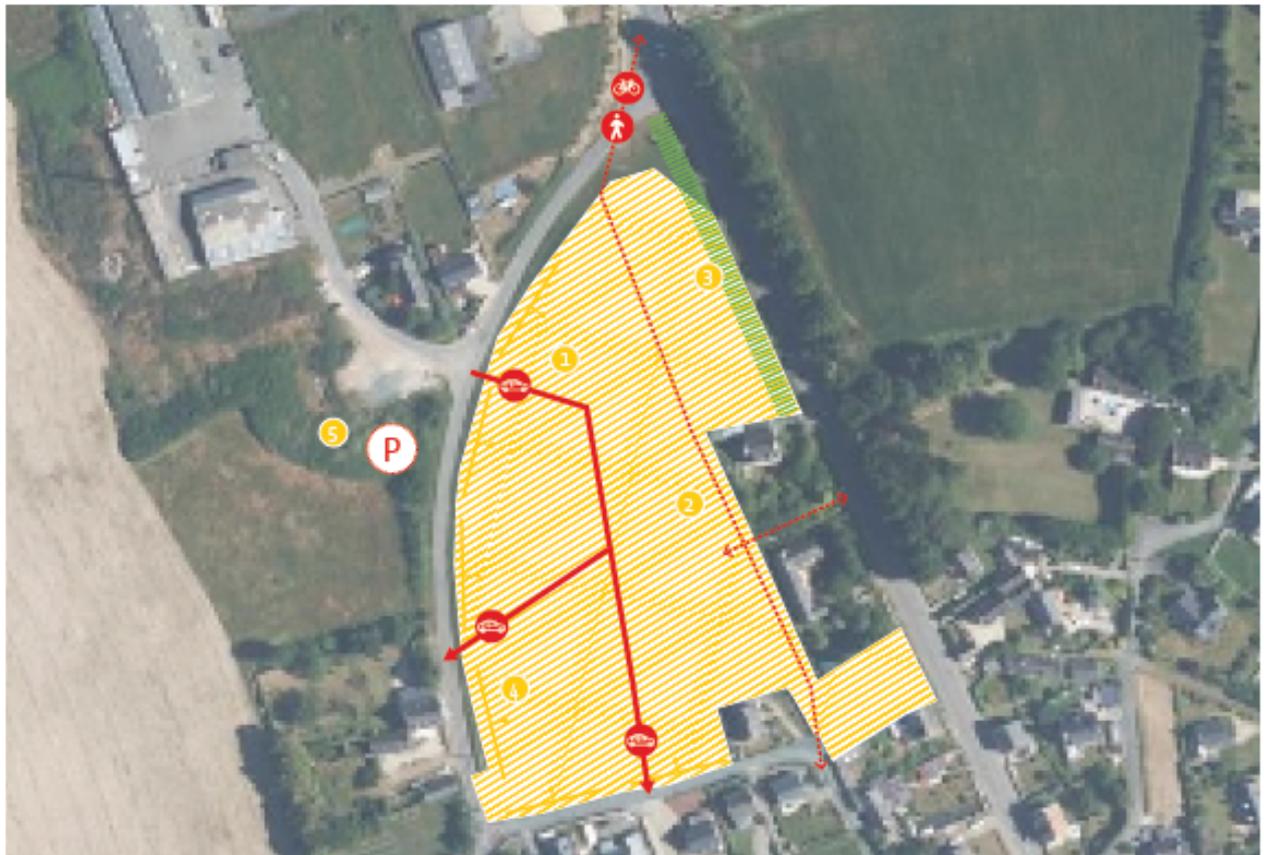
L'accès aux constructions se fera directement par la rue de Penareun, avec une ou deux entrées principales. ❶ La voirie, en sens unique, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie < 4m, etc.). Des cheminements piétons et cyclables traverseront aussi les différents secteurs du site ❷, afin de conserver un effet de villages.

Un certain retrait devra être mis en place le long de la D102, afin de garantir une zone tampon végétalisée par rapport à la route ❸.

A l'Ouest, les façades ou pignons pourront être situés à l'alignement de la rue afin de tenir la voirie ❹.

Des espaces de stationnement mutualisés seront proposés. La parcelle à l'Ouest de la rue pourra être utilisée dans ce sens ❺. 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 voirie.



Modification n°3 de 2024

## 16/ Site de l'ancien grand hôtel des Dunes

### // LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



Le site est localisé au sud de la commune de Plobannaec-Lesconil, et ouvert vers le Sud sur la mer. Il est accessible par la rue Laennec **A** au nord, qui prolonge la rue Juliot Curie menant au port, et la rue Paul Langevin menant à la plage de Kersauz. Cette rue est aussi une vélo route. Le site est situé à moins de 500m du port et ses commerces **B**, et jouxte directement, le sentier côtier **C** menant aux différentes plages, en passant par les rochers du Goudoul. Le site est intégré dans un secteur urbanisé, composé de maisons individuelles et mitoyennes, historiques et récentes. Au Nord, le site jouxte le centre de vacances Total Energie **D**. Au Nord, un projet de parking public **E** (42 places + 2 PMR) jouxtera l'école publique primaire Dr Fleming **F** et une aire de jeux et parcours sportif **G**.

Le site est aujourd'hui occupé au Nord par l'ancien bâtiment du Grand l'Hôtel des Dunes **H**, ainsi que du stationnement dédié et des bâtiments annexes. Le reste de la parcelle est en prairie basse avec quelques éléments de végétation dunaire. Ses limites Est et Ouest sont marquées par des murets de pierre et des haies remarquables. La commune souhaite aujourd'hui acquérir l'intégralité de la zone Ns comprise dans l'emprise parcellaire, au sud du site (en rouge sur le plan).



### ENJEUX

- INTÉGRATION AU SEIN D'UN PÉRIMÈTRE ZONE ZNIEFF DE TYPE 1
- VALORISATION ET CONSERVATION D'UN MARQUEUR PATRIMONIAL ET HISTORIQUE EN FRICHE TOUT EN PERMETTANT SON ÉVOLUTION POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX ACTUELS
- CONNEXION AVEC L'ÉTUDE «INTERFACE VILLE-PORT» LANCÉE EN 2022 DONT LE SITE DU GRAND HÔTEL DES DUNES CONSTITUE UN PROLONGEMENT.
- INTÉGRATION DANS SON ENVIRONNEMENT, ET IMPORTANCE DES CÔNES DE VUES VERS ET DEPUIS LES BÂTIMENTS
- GESTION DU STATIONNEMENT ET DE LA CIRCULATION
- GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE L'ASSAINISSEMENT



Modification n°3 de 2024

36

## // DESCRIPTION DE L'OAP

### - VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE

L'aménagement du site a vocation à proposer une nouvelle offre d'hébergement hôtelier pour pallier le déficit de l'offre touristique permanente, et en complément de l'hébergement de plein-air, sur le territoire. Le projet devra associer différents usages et fonctions annexes, et proposer une activité accessible toute l'année. Il est souhaité que l'offre hôtelière et de restauration soit ouverte à la population locale et qu'elle soit en adéquation avec la demande existante sur le territoire.

### - ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

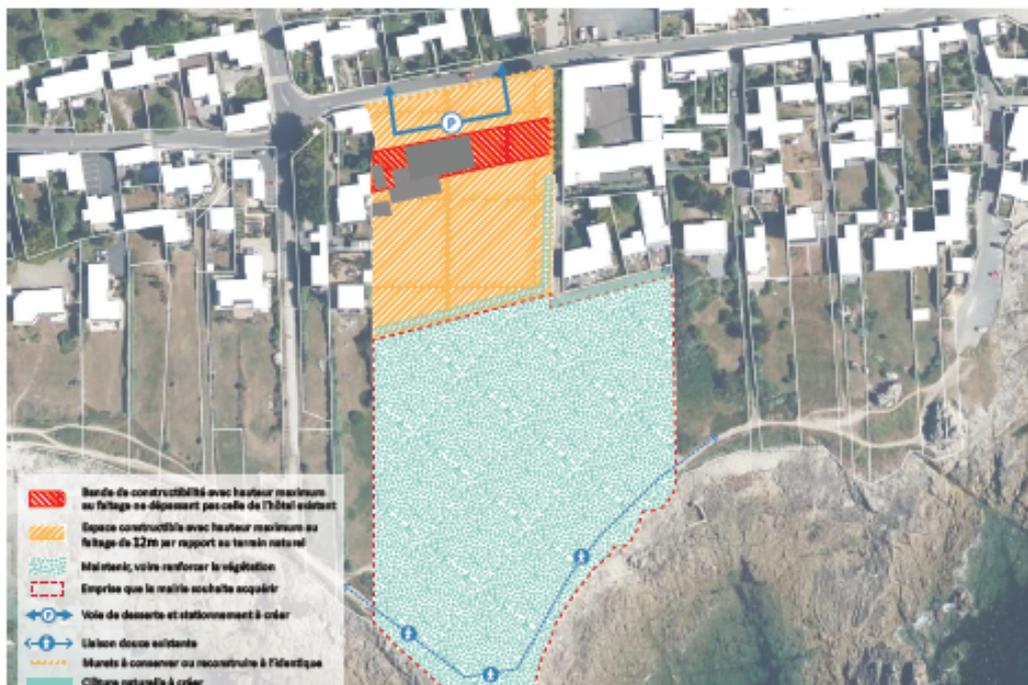
Le réseau viaire se raccordera aux voies existantes, deux accès devront être créés afin d'éviter des éventuelles congestions de circulation. Cette voie d'accès, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La sortie des véhicules ne pourra pas se faire en direction du port afin de ne pas congestionner le secteur. Un espace de stationnement mutualisé sera implanté en entrée de site, il devra être planté et un traitement perméable de la surface est obligatoire.

### - PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Les clôtures et murets en pierre existants devront être conservés. Les clôtures mises en place devront être douces ou naturelles (implantation de haies, de ganivelles ou clôtures type grillage à moutons), afin de s'inscrire en cohérence avec l'environnement naturel et urbain et participer à la qualité paysagère des lieux. Les eaux pluviales devront être traitées prioritairement à la parcelle. 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.

### - COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

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. Un gabarit R+1+C devra être respecté afin de permettre l'intégration des constructions dans l'environnement bâti. La forme du bâtiment devra ainsi s'inscrire en cohérence avec l'environnement naturel et urbain global du site. 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 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. Les bâtiments veilleront à faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale en prévoyant notamment le respect des exigences réglementaires en matière de performance énergétique (RE 2020, décret Tertiaire, niveau BBC...), l'utilisation de matériaux ayant un impact carbone faible, une conception bioclimatique des futurs projets permettant d'optimiser le confort, l'utilisation d'un système de production d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques), etc...



Modification n°3 de 2024

### 3.5 LES ANNEXES

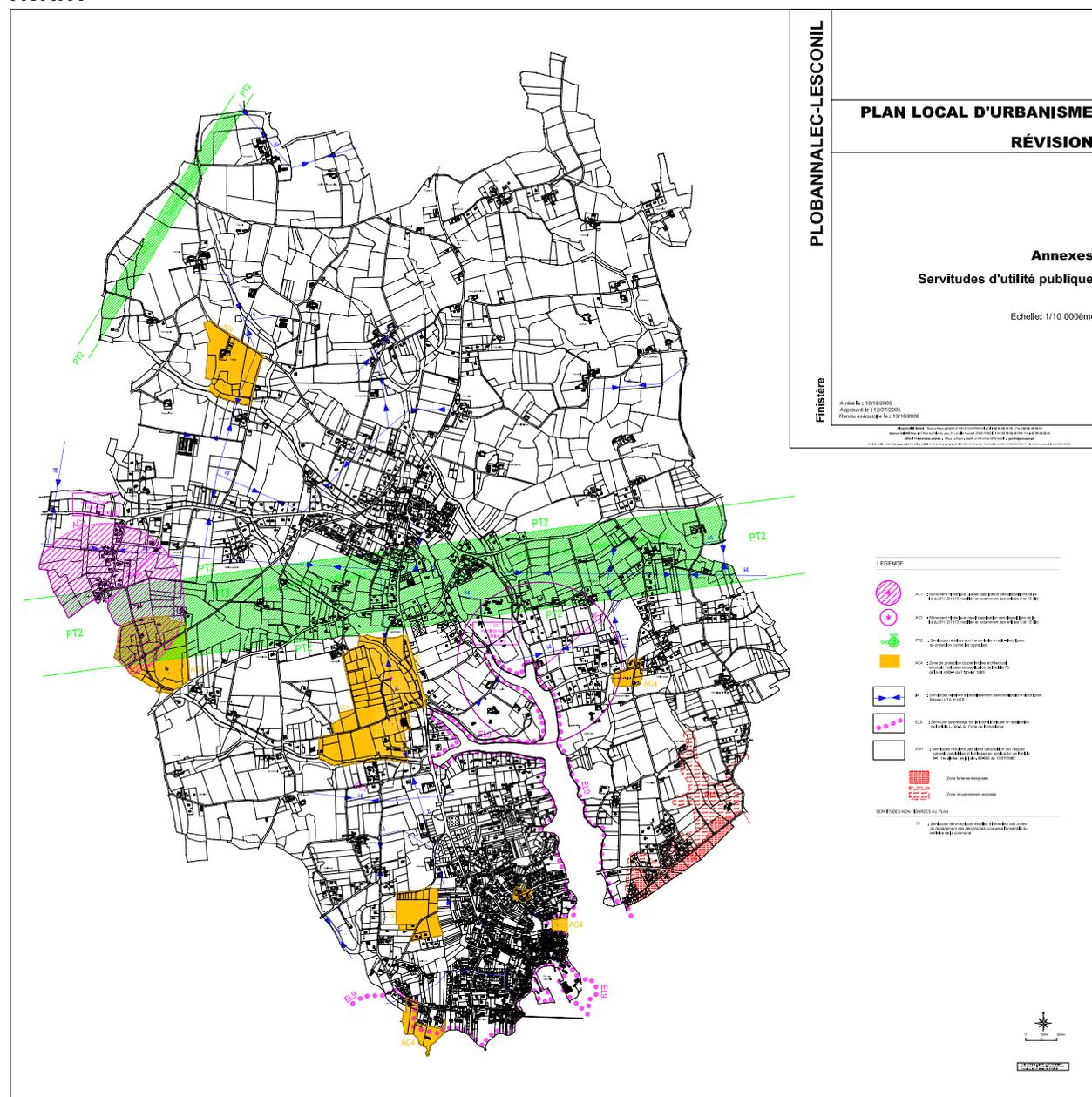
#### » Mise à jour des servitudes d'utilité publique

Les servitudes suivantes sont mises à jour avec une transcription dans la pièce n°5\_4 du PLU (Servitudes d'utilité publique - Liste) et le règlement graphique et ses annexes :

» **Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les obstacles (PT2)** : Suppression suite à l'arrêté du 1er mars 2021

» **Étendue des zones et servitudes de protection contre les obstacles applicables sur le parcours des faisceaux hertziens (PT2)** : Création suite à l'arrêté du 28 avril 2023 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables sur le parcours de faisceaux hertziens traversant le département du Finistère

#### AVANT

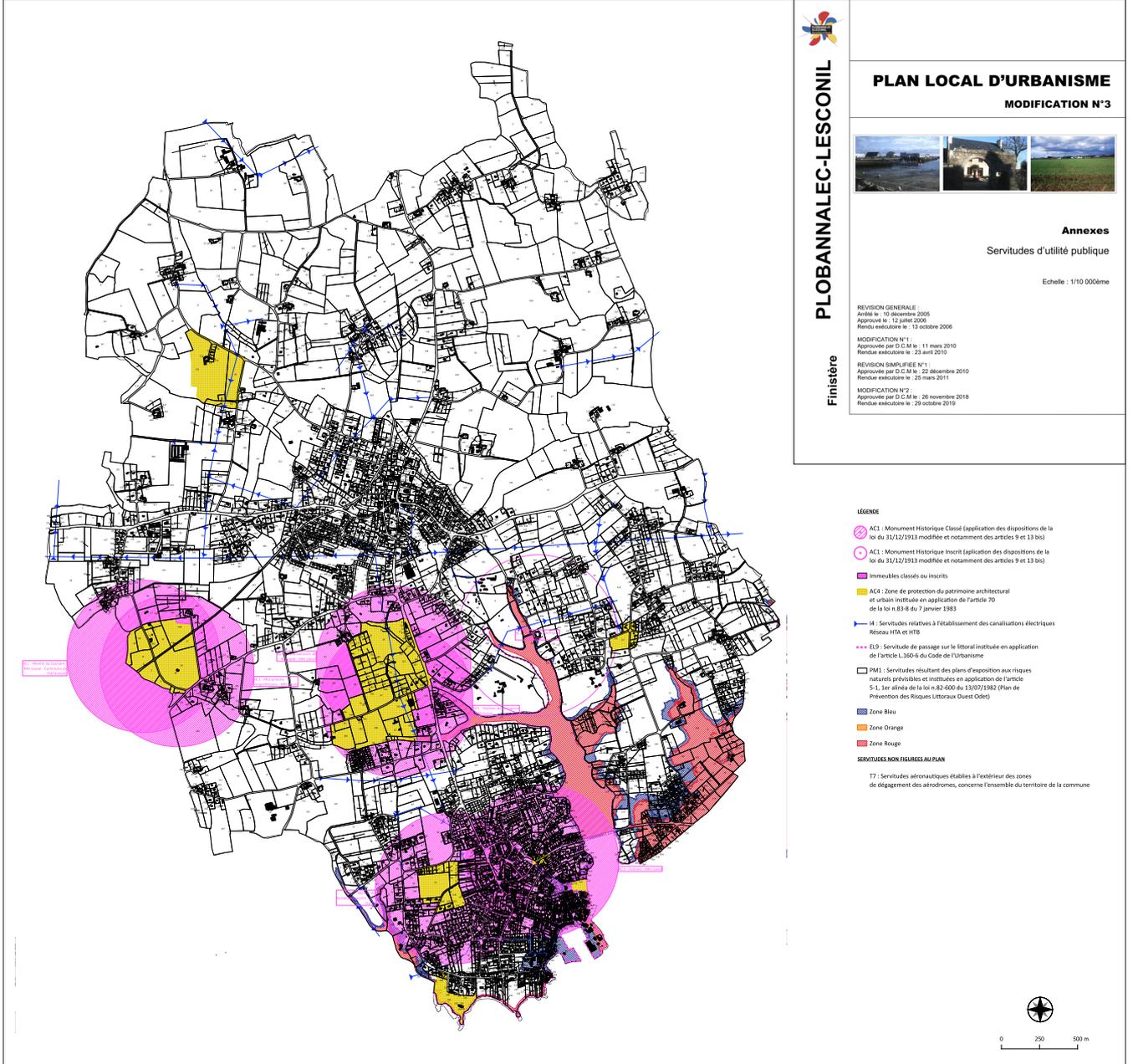


» Servitudes d'utilité publique dans le PLU en vigueur / PLU de Plobannaec-Lesconil

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

PLOBANNALEC-LESCONIL

## APRÈS



» Servitudes d'utilité publique dans le PLU après modification / Traitement Cittanova

» Création d'une annexe «Zones de Présomption de Prescription Archéologique»



**PLOBANNAEC-LESCONIL**

**Finistère**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION N°3



### Annexes

#### Zones de Présomption de Prescription Archéologique

REVISION GENERALE :  
Arrêté le : 10 décembre 2005  
Approuvé le : 12 juillet 2006  
Rendu exécutoire le : 13 octobre 2006

MODIFICATION N°1 :  
Approuvée par D.C.M le : 11 mars 2010  
Rendue exécutoire le : 23 avril 2010

REVISION SIMPLIFIEE N°1 :  
Approuvée par D.C.M le : 22 décembre 2010  
Rendue exécutoire le : 25 mars 2011

MODIFICATION N°2 :  
Approuvée par D.C.M le : 26 novembre 2018  
Rendue exécutoire le : 29 octobre 2019

# SOMMAIRE

<b>1. CONTEXTE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 10/11/2023.....</b>	<b>4</b>
<b>3. CARTOGRAPHIE.....</b>	<b>7</b>

## 1. CONTEXTE

*«Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'État dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques.*

*Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.» Article L522-5 du Code de l'Urbanisme*

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA), sont des zones dans lesquelles les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les zones d'aménagement concerté (ZAC) de moins de trois hectares sont présumées faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive avant leur réalisation.

Les ZPPA ne sont pas une servitude d'urbanisme mais elles figurent dans le porter à connaissance réalisé par les services de l'État pour la conception des documents de planification du territoire (PLU, SCOT).

Ces zones sont définies par arrêté du préfet de région, dans le cadre de l'établissement ou de la mise à jour de la carte archéologique nationale qui rassemble et ordonne les données archéologiques disponibles pour l'ensemble du territoire national.

Elles visent à préserver les éléments du patrimoine archéologique susceptibles d'être affectés par les travaux et projets d'aménagement.

## 2. ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 10/11/2023



### ARRÊTÉ N°ZPPA-2023-0077 du 10/11/2023

portant modification de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Plobannalec-Lesconil (Finistère)

Le préfet de la région Bretagne,  
préfet d'Ille-et-Vilaine

Vu le code du patrimoine, notamment son livre V, articles L.522-3 à L.522-5 et sa partie réglementaire, articles R.523-1 à R.523-8, ainsi que le livre VI, article L.621-9 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.121-1, R.111-4, R.121-2, R.421-23, R.423-3, R.423-7 à R.423-9, R.423-24, R.423-59, R.423-69, R.425-31, R.423-69 ;

Vu le code l'environnement, notamment l'article L. 122-1 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret du 13 juillet 2023 nommant M. Philippe GUSTIN préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfet d'Ille et Vilaine ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2020 DRAC/DSG en date du 16 novembre 2020 portant délégation de signature à Mme Isabelle CHARDONNIER, Directrice régionale des affaires culturelles de Bretagne ;

Vu l'avis de la Commission territoriale de la recherche archéologique Ouest en date du 10/10/2023 ;

Vu l'arrêté n°ZPPA-2015-0350 portant création de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Plobannalec-Lesconil (Finistère) en date du 11/09/2015 ;

Vu l'arrêté n°ZPPA-2023-0056 portant modification de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Plobannalec-Lesconil (Finistère) en date du 17/10/2023 ;

Vu la nécessité de prendre en compte l'évolution du recensement des sites archéologiques dans la commune de Plobannalec-Lesconil, Finistère, depuis le 11/09/2015 ;

Considérant d'une part la présence de vestiges archéologiques recensés sur le territoire communal et la présence de secteurs sensibles susceptibles de receler des vestiges archéologiques de différentes périodes, et d'autre part la nécessité d'assurer la prise en compte du patrimoine dans plusieurs zones du territoire de la commune de Plobannalec-Lesconil, Finistère ;

Considérant que l'arrêté n° ZPPA-2023-0056 du 17/10/2023 comporte des erreurs matérielles qu'il convient de rectifier, s'agissant de la référence à l'arrêté abrogé ;

Sur proposition de la Directrice régionale des affaires culturelles ;

#### ARRÊTE :

**Article 1 :** Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté n°ZPPA-2015-0350 du 11/09/2015 portant création de zone(s) de présomption de prescription archéologique ainsi que l'arrêté n° ZPPA 2023-0056 du 17/10/2023 portant modification de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Plobannalec-Lesconil (Finistère).

**Article 2 :** sur le territoire de la commune de Plobannalec-Lesconil, Finistère, sont délimitées des zones de présomption de prescription archéologique, répertoriées dans un tableau annexé au présent arrêté.

1/2

1/2

Ces zones sont localisées sur une carte de la commune, à l'échelle cadastrale, également annexée au présent arrêté.

**Article 3 :** dans ces zones toutes les demandes et déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

**Article 4 :** le préfet de la région Bretagne peut, lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet qui ne lui est pas transmis est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, demander au maire de lui communiquer le dossier en cours d'instruction.

**Article 5 :** le maire de la commune ou toute autre autorité compétente pour délivrer une autorisation, peut saisir le préfet de la région Bretagne d'un projet dont la transmission n'est pas obligatoire, en se fondant sur des éléments de localisation du patrimoine archéologique dont il a connaissance.

**Article 6 :** le présent arrêté est exécutoire à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du département du Finistère.

**Article 7 :** le présent arrêté et ses annexes (liste des zones de présomption de prescription archéologique et carte de la commune) seront tenus à disposition du public en mairie et à la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie.

**Article 8 :** la Directrice régionale des affaires culturelles et le service instructeur en charge de ces dossiers pour la commune de Plobannaec-Lesconil sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. Le maire de la commune procédera à son affichage pendant un mois en mairie à compter de sa réception.

Fait à Rennes, le 10/11/2023

Pour le Préfet, et par délégation,  
La Directrice régionale des affaires culturelles

SIGNÉ

Isabelle CHARDONNIER

22

## LISTE DES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE



Service régional de  
l'archéologie

**PLOBANNALEC-LESCONIL**

mercredi 13 septembre 2023

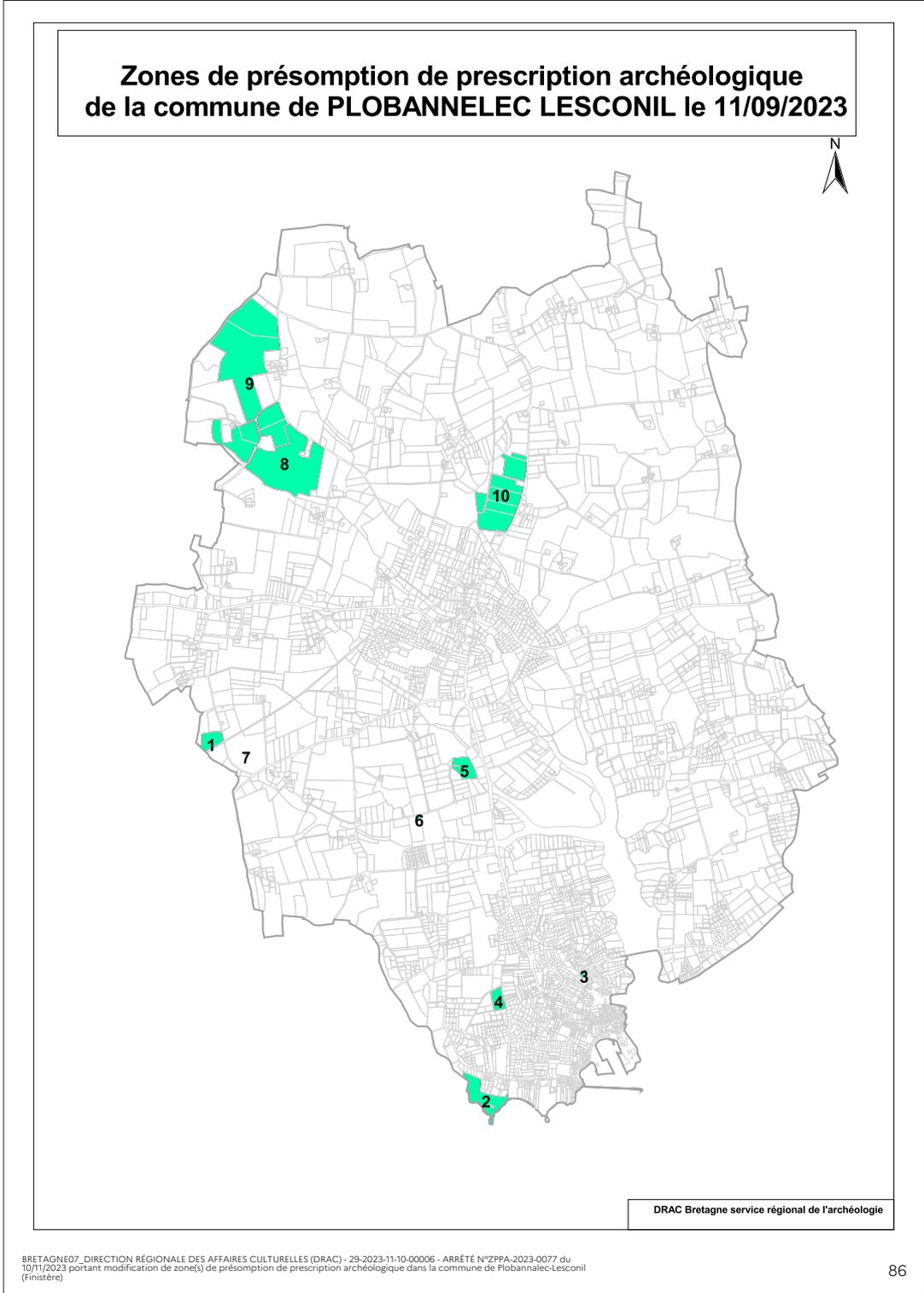
N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2023 : ZO.3	1153 / 29 165 0001 / PLOBANNALEC-LESCONIL / GOAREM AR CHORQUET / QUELARN / dolmen / menhir isolé / Néolithique
2	2023 : AM.203	1275 / 29 165 0002 / PLOBANNALEC-LESCONIL / POINTE DE GOUDOUL / GOUDOUL / occupation / Néolithique - Age du bronze
3	2023 : AK.56	711 / 29 165 0004 / PLOBANNALEC-LESCONIL / MENEZ VEIL / LESCONIL / dolmen / Néolithique
4	2023 : AN.110	710 / 29 165 0005 / PLOBANNALEC-LESCONIL / KERDALAE-LESCONIL / KERDALAE-LESCONIL / menhir / Néolithique
5	2023 : ZO.232	709 / 29 165 0006 / PLOBANNALEC-LESCONIL / KERVADOL / KERVADOL / dolmen / Néolithique
6	2023 : ZP.197, ZP.199	3505 / 29 165 0009 / PLOBANNALEC-LESCONIL / KERFUNS / KERFUNS / dolmen / Néolithique
7	2023 : ZO.89	3506 / 29 165 0010 / PLOBANNALEC-LESCONIL / TRONVAL / TRONVAL / dolmen / Néolithique
8	2023 : ZA.135	3507 / 29 165 0011 / PLOBANNALEC-LESCONIL / KERLAY / KERLAY / dolmen / menhir / Néolithique
9	2023 : ZA.104;ZA.105;ZA.73;ZA.74;ZA.86;ZA.87	26849 / 29 165 0012 / PLOBANNALEC-LESCONIL / KERLAY / KERNEL / occupation / Néolithique final - Epoque moderne
10	2023 : ZB.27;ZD.133;ZD.149;ZD.153;ZD.155;ZD.157;ZD.159	27606 / 29 165 0023 / PLOBANNALEC-LESCONIL / KERROULLE / KERROULLE / occupation / Néolithique

Page 1 de 1

BRETAGNE07\_DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES (DRAC) - 29-2023-11-10-00006 - ARRÊTÉ N°ZPPA-2023-0077 du 10/11/2023 portant modification de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Plobannalec-Lesconil (Finistère)

85

### 3. CARTOGRAPHIE



86

# 4. ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT



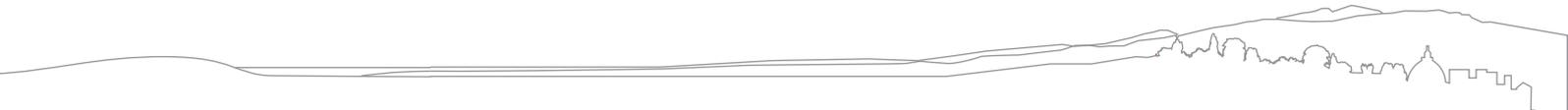
» Site de l'ancien hôtel des Dunes / Cittanova

## 4.1 LE BILAN DES SURFACES

Libellé	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)	Évolution et motifs
<b>ZONES URBAINES</b>			
Uha	19,29	19,29	/
Uhb	79,35	78,72	- 0,62 ha : Déclassement dans le cadre du projet de l'hôtel des Dunes
Uhb1	0	0,62	+ 0,62 ha : Création d'un sous-secteur pour le site de l'hôtel des Dunes
Uhc	70,82	70,82	/
Uhc(in)	4,94	4,94	/
Uhd	103,29	103,29	/
Ui	8,30	8,30	/
UL	4,68	4,68	/
UP	39,43	39,43	/
Ut	25,72	27,72	/
Ut(in)	0,63	0,63	/
<b>TOTAL (ha)</b>	<b>356,44</b>	<b>356,44</b>	<b>/</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>			
1AUhb	4,74	4,74	/
1AUhc	39,90	38,20	-1,70 ha : Déclassement dans le cadre du projet de lotissement communal - Secteur de Prat Ar Reun
1AUhc1	0	1,70	+ 1,70 ha : Création d'un sous-secteur spécifique pour le site de Prat Ar Reun
1AUhd	17,28	17,28	/
1AUhdk	15,52	15,52	/
1AUhg	14,03	14,03	/
1AUL	2	2	/
1AUT	9,02	9,02	/
1AUTprl	3,82	3,82	/
1AUT(in)	1,21	1,21	/
2AU	10,68	10,68	/
<b>TOTAL (ha)</b>	<b>118,21</b>	<b>118,21</b>	<b>/</b>

Libellé	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)	Évolution et motifs
<b>ZONES NATURELLES</b>			
N	227,48	227,48	/
N(in)	4,06	4,06	/
Ne(in)	4,49	4,49	/
Nh	38,88	38,88	/
Nh(in)	0,10	0,10	/
Nm	46 701,50	46 701,50	/
Ns	87,17	87,17	/
Ns(in)	0,34	0,34	/
TOTAL (ha) (hors Nm)	362,51	362,51	/
<b>ZONES AGRICOLES</b>			
A	1 035, 24	1 035, 24	/
A(in)	11,78	11,78	/
TOTAL (ha)	1 047,01	1 047,01	/
TOTAL (ha)	1 844,17	1 844,17	/

Les objets de la présente modification n'entraînent pas de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les seules modifications qui ont trait au zonage sont des déclassements et création de sous-secteurs en zone urbaine et à urbaniser.



## 4.2 LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur s'articule de la manière suivante :

### I. PERMETTRE UNE URBANISATION MAÎTRISÉE ET SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

- A. Etat des lieux
- B. Les perspectives d'urbanisation
- C. Les zones de respiration urbaine

### II. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE, LES ESPACES NATURELS

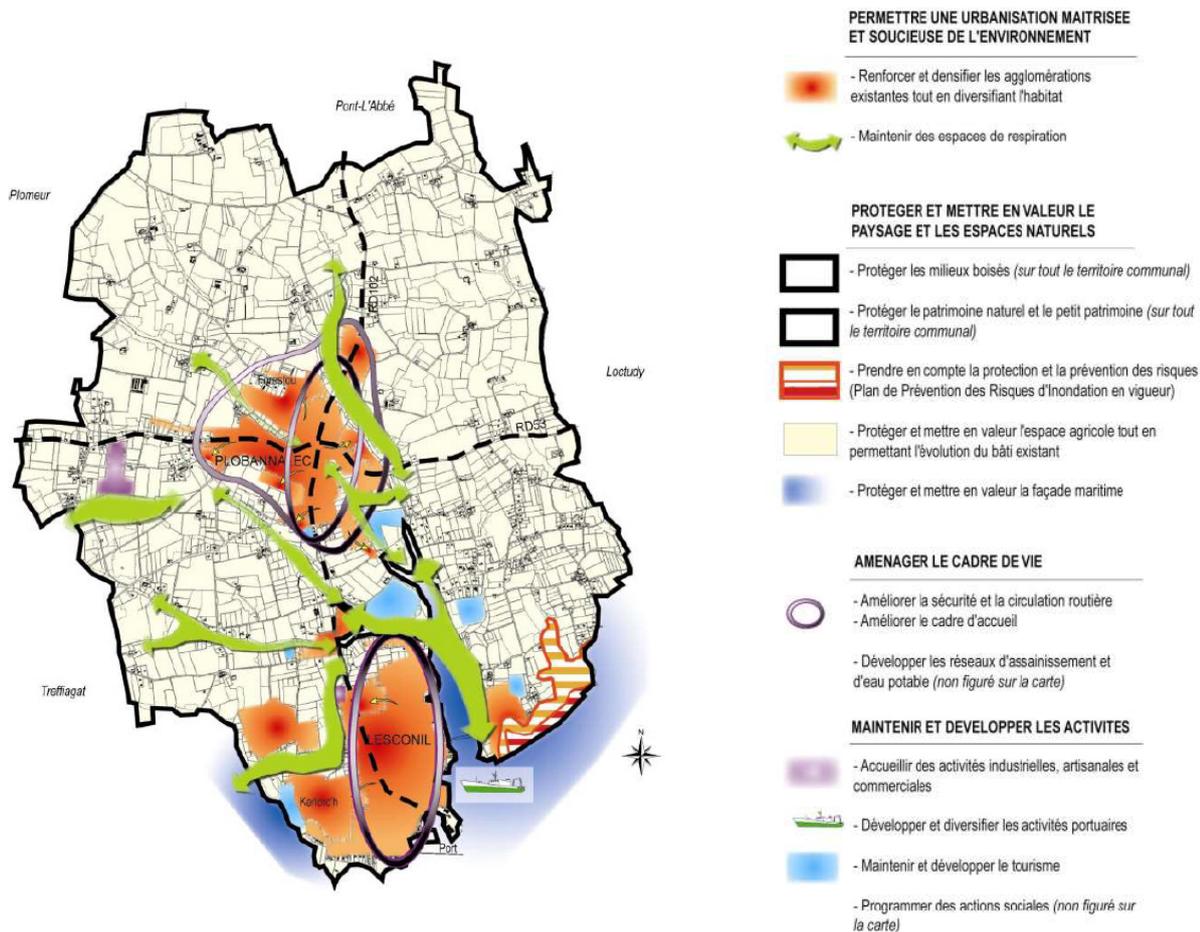
- A. La protection des milieux boisés
- B. La protection du patrimoine
- C. La préservation de la façade maritime
- D. La protection et la prévention des risques
- E. La protection et mise en valeur de la zone agricole

### III. AMÉNAGER LE CADRE DE VIE

- A. Améliorer la sécurité et la circulation routière
- B. Améliorer le cadre d'accueil de Lesconil
- C. Développer les réseaux

### IV. MAINTENIR ET DÉVELOPPER DES ACTIVITÉS

- A. Accueil des activités industrielles artisanales et commerciales
- B. Développer et diversifier les activités portuaires
- C. Maintenir et développer le tourisme
- D. Développer l'action sociale



## I. PERMETTRE UNE URBANISATION MAÎTRISÉE ET SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

### A. Etat des lieux

«Fort de sa bivalence, la commune s'articule autour des deux agglomérations avec des villages et des hameaux d'habitations dispersés. La population qui s'y côtoie y réside de manière permanente ou estivale. La commune souhaite ainsi poursuivre une politique d'habitat visant à accueillir des personnes soucieuses de profiter d'un cadre de vie paisible à proximité de leur lieu de travail notamment des jeunes ménages, des personnes souhaitant résider à proximité du littoral et ce à titre principal ou secondaire.»

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur prévoit une hypothèse de production résidentielle qui se base sur la dynamique démographique entre 1999 et 2005 ainsi que le nombre de permis octroyés sur ces cinq années.

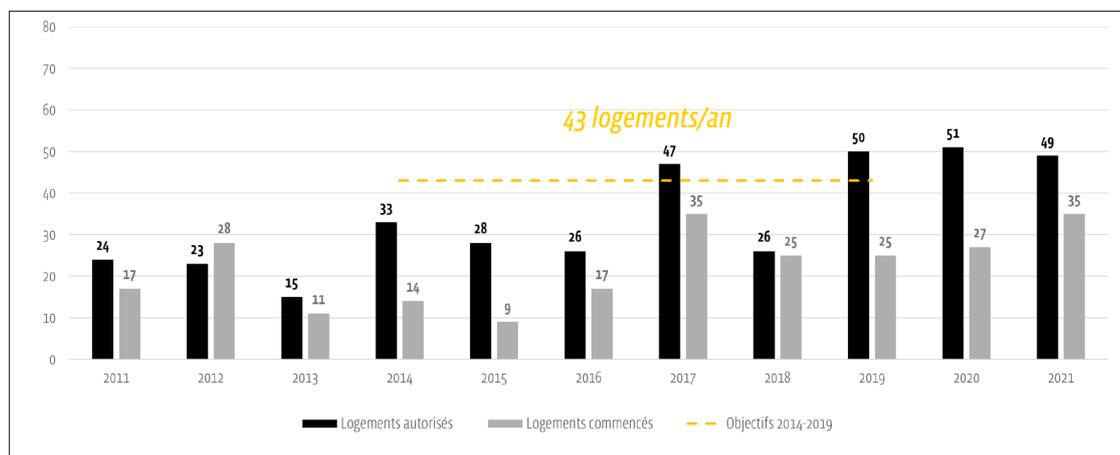
En l'état le PADD prend comme base le maintien de l'indice de construction réellement observé sur la période 1999-2005 soit **un rythme de 15 logements par an / 1 000 habitants (correspond à environ 47 logements/an) pour une évolution démographique annuelle de + 1,93 %** (soi un gain de + 669 habitants entre 2005 et 2015). Dans cette hypothèse, qui est celle retenue pour accueillir de nouveaux résidents permanents, la commune propose sur le marché **une centaine d'hectares de terrains constructibles pour une période de 10 ans.**

La présente modification et l'obligation associée de réalisation d'un échéancier pour les zones AU ont permis de faire le point sur les zones AU de la commune. En l'état 8 zones ne sont plus réalisables du fait de la loi littoral et 2 zones ont été réalisées seulement en partie. Le PADD affichait un potentiel d'environ 50 ha en zone 1AUh, potentiel qui est aujourd'hui de 40 ha au regard des réalisations et des non-possibilités de réalisation du fait de la loi Littoral.

Le PLH du Pays Bigouden Sud (2014-2019) fait état pour la période 2000-2010 d'une construction neuve s'élevant à 40 logements/an sur la commune soit une construction légèrement moindre par rapport à l'objectif affiché de 47 logements/an. Pour la période 2014-2019, le PLH fixe un objectif de production de 260 logements soit 43 logements/an.

	Hypothèse fixée dans le PADD (horizon 2015)	Analyse passée (Insee 2014)	Delta
Population	3 850	3 427	- 423
Volume de Résidences principales	1 750	1 627	- 123
Total logements	2 815	2 634	- 181

Il existe aujourd'hui une pression sur le parc de logements sociaux de la commune (116 logements en 2024) avec un taux de rotation de 9 % et un délai moyen de satisfaction de 13,4 mois (2023). Face au constat d'une certaine pression résidentielle, et en vue de maintenir une capacité d'accueil suffisante sur la commune afin de rester en cohérence avec l'objectif fixé de 4 500 habitants au maximum, il convient de mettre en œuvre une politique de production résidentielle nouvelle et abordable pour les années à venir.



» Logements autorisés et commencés entre 2011 et 2021 / Sit@del / Traitement Cittànova

Le seul objet de la présente modification ayant un rapport et/ou une incidence avec les objectifs de production de logements est celui qui touche au secteur de Prat Ar Reun. Pour rappel, ce secteur comprend une zone 1AUhc qui correspond à une réserve foncière communale destinée à la réalisation d'un lotissement communal «exemplaire» (opportunité foncière pour la réalisation d'un lotissement accessible, abordable et durable). Il est ici proposé de modifier les règlements écrit et graphique de manière à permettre la réalisation du lotissement communal dans les conditions prévues par la commune. Un sous-secteur 1AUhc1 est ainsi créé avec des règles particulières d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur visant à favoriser la densité sur site. Aussi, en application de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme et de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, est créée une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour ce secteur. Elle prévoit une densité d'environ 18 logements/ha soit environ 30 logements pour une surface de 1,8 ha. La densité retenue ici est celle affichée par le SCOT Ouest Cornouaille pour les secteurs d'extension. Le projet tel qu'envisagé s'inscrit ainsi en réponse aux besoins d'accueil de population pour les années à venir, aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif avec une offre nouvelle accessible et abordable du fait de la maîtrise foncière communale.

En l'état, au regard de la dynamique de production de logements sur la commune, l'objet précité s'inscrit en cohérence avec le PADD en vigueur.

## **B. Les perspectives d'urbanisation**

«La politique d'urbanisation communale trouve sa traduction à travers le triptyque suivant :

- › Renforcer et densifier les agglomérations existantes
- › Urbaniser de manière raisonnée et pragmatique les zones en dehors des agglomérations
- › Diversifier l'habitat»

Les objets de la présente modification interviennent tous en zone urbaine ou à urbaniser et par conséquent ils n'entraînent pas de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les objets qui ont des rapports et/ou incidences avec les objectifs ayant trait au logement (Lotissement communal de Prat Ar Reun) et à l'hébergement (Hôtel des Dunes) prennent place au sein ou en continuité de l'agglomération de Lesconil. La modification du règlement de la zone Ui fait intervenir quatre secteurs en dehors des agglomérations de Plobannalec et Lesconil mais cette dernière n'a pas pour effet d'engager une urbanisation nouvelle en extension. Il s'agit là de favoriser la densité des zones d'activités, en cohérence avec le principe «d'urbanisation pragmatique» affichée dans le PADD. Enfin, les objets de la modification qui visent à l'émergence du lotissement communal de Prat Ar Reun favorisent l'accession au logement abordable à destination notamment des jeunes ménages.

Par conséquent, les objets de la présente modification s'inscrivent en cohérence avec le PADD en vigueur.

## **C. Les zones de respiration urbaine**

« (...) Qu'il s'agisse de coupures ou de «coulées vertes», ce secteurs ont été classés dans des zones naturelles qui les prémunissent de toute construction nouvelle.»

Les objets de la présente modification prennent tous place en zone urbaine ou à urbaniser, en dehors des coupures et coulées vertes de la commune, et par conséquent ils s'inscrivent en cohérence avec le PADD en vigueur.

## II. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE, LES ESPACES NATURELS

### A. La protection des milieux boisés

*«En l'état actuel, l'une des caractéristiques fortes de la commune de Plobannalec-Lesconil est la prédominance des milieux naturels de toute sorte que cela soit en terme de boisements, de landes ou friches (...)*

*La commune dispose d'Espaces Boisés Classés éparpillés sur l'ensemble du territoire et qui disposent à ce titre de la protection des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (...). Conformément à la loi «littoral», le Plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la Commune après consultation de la Commission Départementale des Sites (...) Enfin, le zonage du Plan Local d'Urbanisme vient renforcer cette protection des espaces boisés sur la Commune par le classement en zone N (naturelle) de ces secteurs afin d'interdire toute nouvelle construction»*

Les objets de la présente modification prennent tous place en zone urbaine ou à urbaniser, en dehors d'espaces boisés, et par conséquent ils s'inscrivent en cohérence avec le PADD en vigueur.

\* L'analyse détaillée de l'état initial de l'environnement et des incidences de la modification sur le volet « Milieux naturels et biodiversité » (comprenant les espaces boisés) est à retrouver dans l'Évaluation Environnementale adossée à la présente Notice Explicative.

### B. La protection du patrimoine

*«La volonté municipale est de sauvegarder et de mettre en avant les richesses patrimoniales qui fondent aujourd'hui la réputation et l'attractivité de la commune. (...) Protéger l'existant tout en permettant d'accueillir de nouvelles populations sans porter atteinte à l'environnement (...) c'est ce que le PLU, voulu par les élus et la population tachera de mettre en œuvre»*

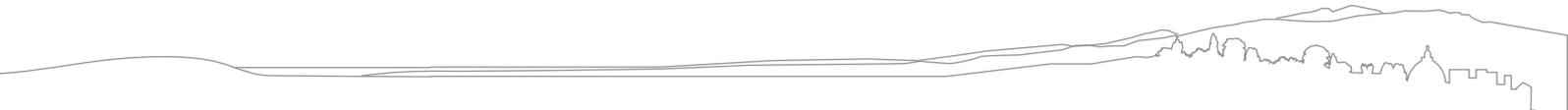
Plusieurs catégories de patrimoine se distinguent :

- > Patrimoine naturel : trame bocagère qui se décline en talus enherbés et/ou plantés, pierres sèches, ensembles paysagers, fonds de vallée humides, de belles haies en frontière communale en bordure des cours d'eau
- > Patrimoine bâti : Monuments Historiques, Zone de Protection du Patrimoine Urbain, petit patrimoine (mégalithes, fours, fontaines, croix, lavoirs, puits)

Plusieurs moyens de protection sont prévus dans le PLU à savoir : mise en place d'un zonage N pour les éléments naturels et Site Patrimoine Remarquable. Ce dernier se substitue à la Zone de Protection du Patrimoine Urbain et comprend plusieurs sites dont certains classés.

Les points de la modification relatifs au lotissement communal de Prat Ar Reun et aux zones Ui «ZA de Penareun» et «Garage Le Cloarec» sont les seuls qui prennent place au sein de périmètres de protection du patrimoine. En l'état ils n'ont pas d'incidence sur le patrimoine protégé de la commune, d'autant plus qu'il s'agit de servitudes. Ils sont ainsi cohérents avec le PADD en vigueur.

\* L'analyse détaillée de l'état initial de l'environnement et des incidences de la modification sur le volet « Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culture » (comprenant le patrimoine protégé) est à retrouver dans l'Évaluation Environnementale adossée à la présente Notice Explicative.

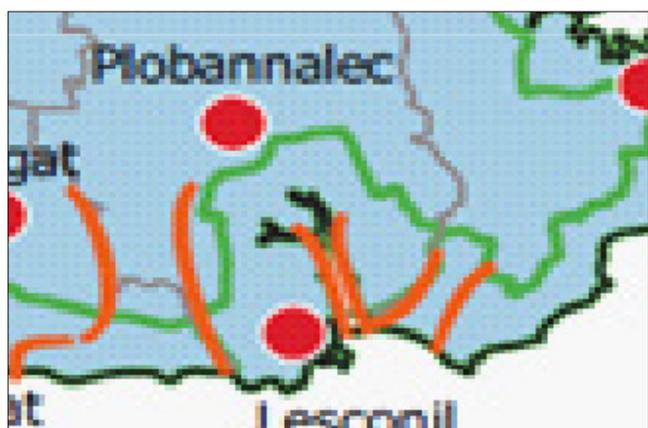


### C. La préservation de la façade maritime

« La Commune bénéficie d'une bande littorale éclectique qui renforce encore plus sa valeur. (...) Le Plan Local d'Urbanisme prévoit donc, en compatibilité avec la loi « littoral » (articles L.146-6 et suivants du Code de l'Urbanisme) que ces espaces remarquables soient protégés par la mise en place d'un zonage spécifique NS, permettant de les préserver de toute nouvelle construction. En s'éloignant du littoral, des espaces proches du rivage ont été identifiés par la Commune (voir infra 3ème partie), dans lesquels ne peut être réalisée qu'une extension limitée de l'urbanisation comme le prévoit l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme en terme de densification. Enfin, l'article L.146-4 III du Code de l'Urbanisme prévoit l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction qui ne serait pas dans un espace urbanisé ou dont l'activité ne nécessiterait pas la proximité immédiate de la mer dans une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.»

Les objets de la présente modification prennent tous place en dehors des espaces précités à l'exception de ceux qui touchent aux sites de l'hôtel des Dunes et de Prat Ar Reun, ici situés en Espace Proche du Rivage. En l'état, au regard des caractéristiques des projets, ces objets s'inscrivent en cohérence avec le PADD en vigueur.

\* L'analyse détaillée de l'état initial de l'environnement et des incidences de la modification sur le volet « Milieux naturels et biodiversité » (comprenant espaces associés à la loi Littoral) est à retrouver dans l'Évaluation Environnementale adossée à la présente Notice Explicative.



- Agglomérations
- ▭ Limites intercommunales
- ▭ Espaces Proches du Rivage (EPR)
- ▭ Communes littorales
- }) Coupures d'urbanisation

» Armature «Loi Littoral»  
du SCoT Ouest Cornouaille  
/ Extrait du DOO, SCoT  
Ouest Cornouaille

Le site de l'hôtel des Dunes est situé au sud de l'agglomération de Lesconil sur une emprise constituée de trois parcelles cadastrées AL n°236, 237 et 238. La parcelle n°237 est d'ores et déjà bâtie puisqu'elle accueille l'hôtel existant. Les parcelles n°236 et 238 sont bordées à l'ouest comme à l'est de terrains déjà construits. Les parcelles constructibles au PLU sont donc situées en continuité de terrains bâtis dans un compartiment déjà urbanisé. L'emprise de projet envisageable sur la partie nord s'inscrit par conséquent en continuité de l'agglomération de Lesconil.

#### Focus sur l'adéquation du projet de modification n°3 avec la Loi Littoral

La réalisation de nouveaux aménagements doit se référer à la structuration de l'espace, proposée par l'interprétation des concepts de la loi Littoral, et transposée dans le SCoT Ouest Cornouaille.

La loi Littoral impose tout d'abord que «l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants» (article L.121-8 du Code de l'Urbanisme).

Le DOO du SCoT identifie les bourgs de Plobannalec et Lesconil comme des agglomérations. Les sites de projets qui font intervenir la loi Littoral, à savoir les sites de l'hôtel des Dunes et de Prat Ar Reun, prennent place dans l'agglomération de Lesconil.

Le site envisagé pour l'aménagement d'un lotissement communal à Prat Ar Reun est situé au nord de l'agglomération de Lesconil sur une emprise constituée de plusieurs parcelles. Le site est bordé au nord par la ZA de Penareun, à l'est par la D102 et deux habitations, à l'ouest par une habitation et au sud par un lotissement pavillonnaire. Les parcelles d'assiette du projet sont donc situées en continuité de terrains bâtis dans un compartiment déjà urbanisé. Le projet envisagé sur site s'inscrit par conséquent en continuité de l'agglomération de Lesconil.

La loi Littoral prévoit également que «*en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement*». Le site de l'hôtel des Dunes est le seul qui fait intervenir cette règle mais l'espace ayant vocation à être aménagé prend place en dehors de la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage.

Aussi, la loi Littoral prévoit que «*l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau*».

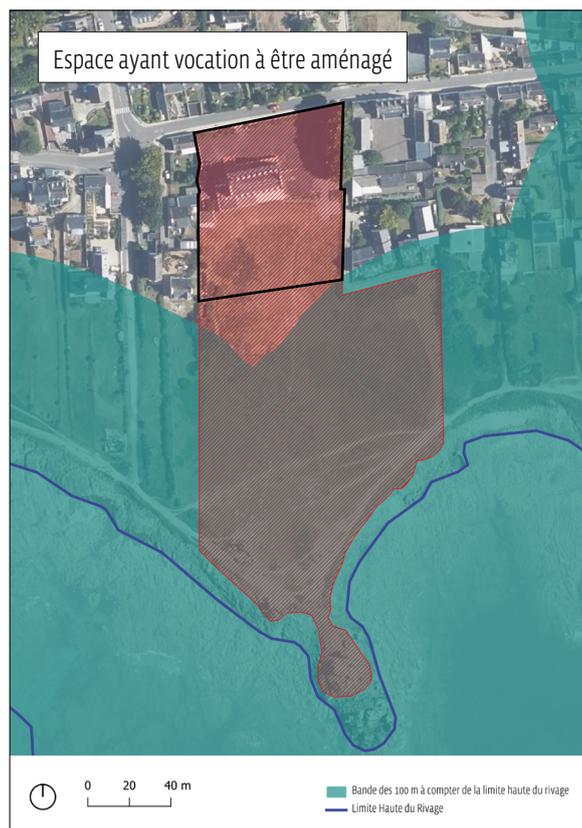
*Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.*

*En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord» (article L.121-13 du Code de l'Urbanisme).*

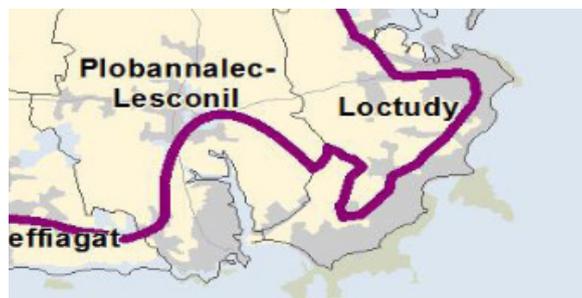
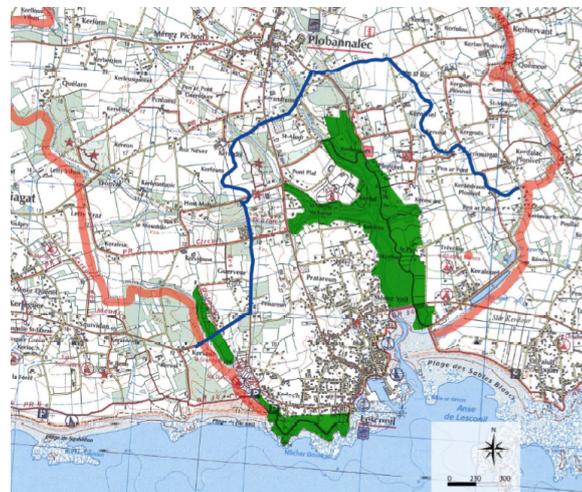
Les terrains d'assiette des projets associés à l'hôtel des Dunes et au secteur de Prat Ar Reun sont situés au sein des EPR identifiés dans le SCoT Ouest Cornouaille et traduits dans le PLU de la commune.

Le SCoT prévoit les règles suivantes s'agissant de l'urbanisation en EPR :

- > prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante des villages et des agglomérations ;
- > en continuité des agglomérations et des villages au sens de la loi Littoral ;
- > dans tous les cas, de manière limitée et justifiée au regard de la configuration des lieux avoisinants.



» *Limite haut du rivage et bande des 100 m / IGN BD ORTHO 2024, Limite Terre-Mer / Traitement Cittanova*



» *Espaces proches du rivage identifiés dans le SCoT Ouest Cornouaille et dans le PLU en vigueur de Plobannalec-Lesconil / SCoT Ouest Cornouaille et PLU de Plobannalec-Lesconil*



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

#### > Site de l'hôtel des Dunes

Dans le cas où un agrandissement de l'hôtel interviendrait avec une surface plus importante que l'édifice existant, il serait **assimilé à une construction nouvelle**. Pour que le projet constitue une extension de l'urbanisation il convient de vérifier s'il vient étendre le périmètre urbanisé ou s'il modifie les caractéristiques du quartier.

En l'état, le projet s'implante 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.

Pour ce qui est des caractéristiques du quartier, le secteur d'assiette du projet comprend une urbanisation à dominante pavillonnaire avec des maisons individuelles principalement de type R+1+C, des hébergements touristiques et des équipements scolaires et sportifs. 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.

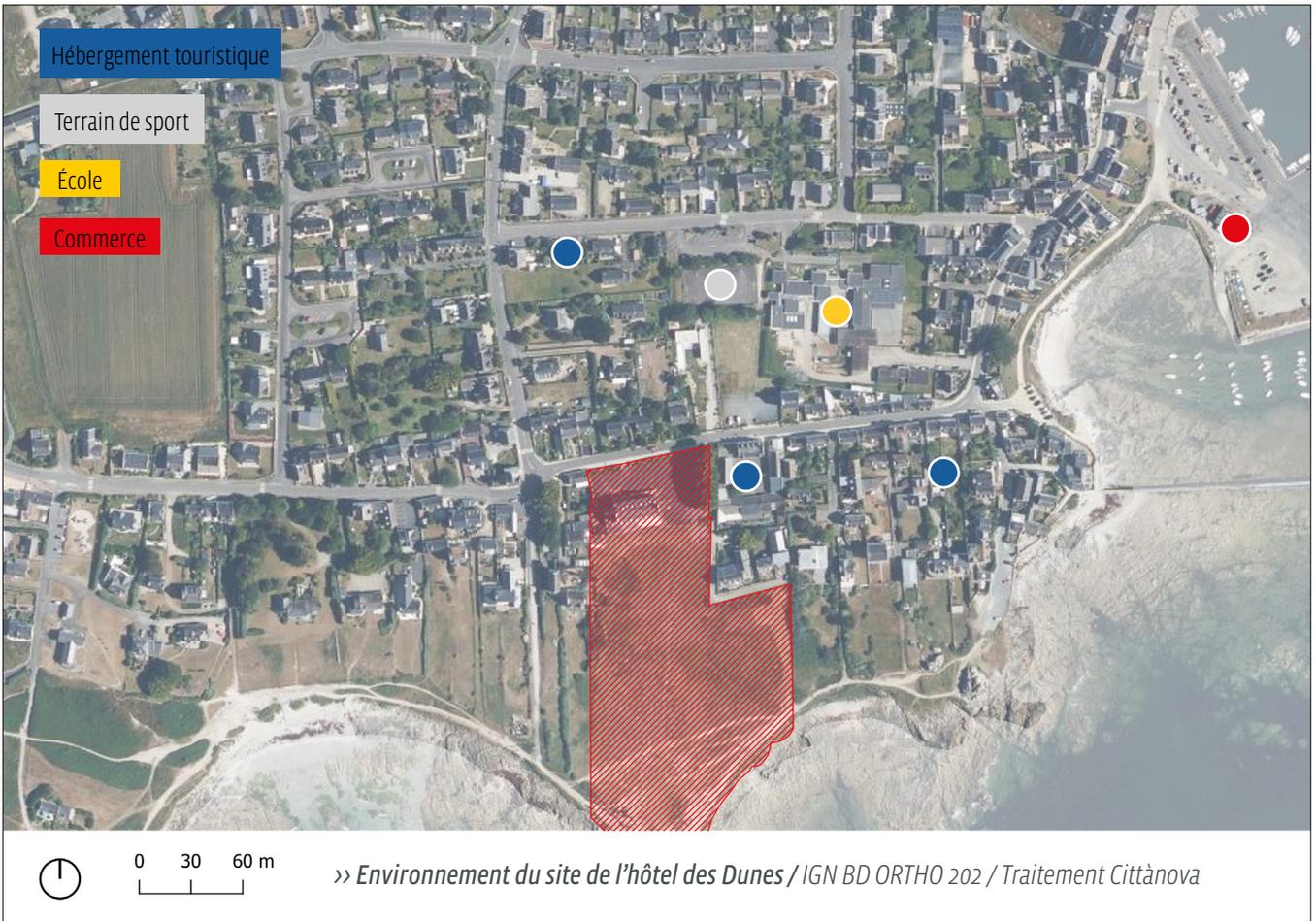


L'îlot qui comprend le site de projet a une densité bâtie de 1,26 soit une densité un peu au-dessus de la moyenne. Au regard de l'emprise au sol maximale autorisée par le règlement, les projets potentiels peuvent prévoir des surfaces significatives et par conséquent mettre en évidence une densité bâtie plus importante. Même si la densité bâtie projetée sur site apparaît plus importante que celles des îlots environnants, elle ne pourra pas engager une modification des caractéristiques du quartier de par les volumétries et principes architecturaux prévus dans le règlement écrit et l'OAP.

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

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

L'OAP créée pour ce site prévoit que 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. Un gabarit R+1+C devra être respecté afin de permettre l'intégration des constructions dans l'environnement bâti. La forme du bâtiment devra ainsi s'inscrire en cohérence avec l'environnement naturel et urbain global du site. Sur l'emprise et dans le prolongement du bâtiment existant est également 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.





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

### > Site de Prat Ar Reun

Le projet de lotissement communal prend place à la fois dans et en dehors de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Lesconil. De ce fait, et comme le zonage l'atteste (zone A Urbaniser), **il apparaît comme une extension de l'urbanisation.**

Pour ce qui est des caractéristiques du quartier, le secteur d'assiette du projet comprend une urbanisation à dominante pavillonnaire avec des maisons individuelles principalement de type R+1 voire R+1+C, parfois en mitoyenneté, avec une prédominance de l'habitat néo-breton. La densité environnante varie selon les typologies d'îlot en présence et il est à noter la présence de la D102 comme élément de délimitation, de fragmentation. Le secteur compte également la zone d'activités de Penareun au nord.

La densité bâtie des îlots environnants oscille entre 0,53 et 0,87 ce qui témoigne du caractère pavillonnaire des lieux. La densité résidentielle varie elle entre 10 logements/ha et 25 logements/ha. La densité résidentielle prévue sur site, à savoir 18 logements/ha sur la base des orientations du SCoT, est ainsi cohérente avec les densités en présence.

De par sa vocation, sa densité résidentielle, ses formes urbaines projetées (collectif R+1+C avec balcon, individuel R+1 voire R+1+C) et les aménagements associés (stationnement mutualisé, noues plantées, espaces végétalisés communs, etc...), **le projet n'est pas de nature à modifier les caractéristiques de son environnement immédiat.**

Îlot	Surface de l'îlot (m <sup>2</sup> )	Emprise bâtie (m <sup>2</sup> )	Densité bâtie	Nombre de logements	Densité résidentielle (logements/ha)
14	11 449	7 091	0,62	13	11,3
15	4 698	2 887	0,61	5	10,6
16	4 840	3 589	0,74	9	18,6
17	11 818	6 240	0,53	16	13,5
18	6 719	3 964	0,59	7	10,4
19	8 488	7 388	0,87	14	16,5
20	7 232	6122	0,85	18	24,9
21	26 073	16 121	0,62	2	/

### **C. La préservation de la façade maritime**

« La Commune bénéficie d'une bande littorale éclectique qui renforce encore plus sa valeur. (...) Le Plan Local d'Urbanisme prévoit donc, en compatibilité avec la loi « littoral » (articles L.146-6 et suivants du Code de l'Urbanisme) que ces espaces remarquables soient protégés par la mise en place d'un zonage spécifique NS, permettant de les préserver de toute nouvelle construction. En s'éloignant du littoral, des espaces proches du rivage ont été identifiés par la Commune (voir infra 3ème partie), dans lesquels ne peut être réalisée qu'une extension limitée de l'urbanisation comme le prévoit l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme en terme de densification. Enfin, l'article L.146-4 III du Code de l'Urbanisme prévoit l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction qui ne serait pas dans un espace urbanisé ou dont l'activité ne nécessiterait pas la proximité immédiate de la mer dans une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.»

Les objets de la présente modification prennent tous place en dehors des espaces précités à l'exception de ceux qui touchent aux sites de l'hôtel des Dunes et de Prat Ar Reun, ici situés en Espace Proche du Rivage. En l'état, au regard des caractéristiques des projets, ces objets s'inscrivent en cohérence avec le PADD en vigueur.

\* L'analyse détaillée de l'état initial de l'environnement et des incidences de la modification sur le volet « Milieux naturels et biodiversité » (comprenant espaces associés à la loi Littoral) est à retrouver dans l'Évaluation Environnementale adossée à la présente Notice Explicative.

### **D. La protection et la prévention des risques**

« Un Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs d'inondation par submersion marine (P.P.R.I.) a été approuvé par arrêté préfectoral du 06/09/1999. Ce plan de prévention concerne notamment l'arrière dune des Sables Blancs qui s'étend sur les Communes de LOCTUDY et PLOBANNALEC-LESCONIL. Le risque de submersion concerne des habitations individuelles, des campings et la station d'épuration de KERALOUET. Ces secteurs se déclinent en zones non directement exposées, moyennement exposées et fortement exposées. A chaque zone correspond un règlement plus ou moins restrictif quant à l'implantation de nouvelles constructions.»

Les objets de la présente modification interviennent tous en dehors des zones exposées au risque d'inondation et de submersion marine à l'exception du site de l'hôtel des Dunes. La partie sud de la parcelle où intervient le projet, ici en zonage Ns qui reste inchangé dans le cadre de la modification, est en zone rouge. Néanmoins, au regard des caractéristiques du projet (aménagement uniquement au nord de la parcelle en zone urbaine), les objets de la modification relatifs à ce site s'inscrivent en cohérence avec le PADD en vigueur.

\* L'analyse détaillée de l'état initial de l'environnement et des incidences de la modification sur le volet « Risques » (comprenant le PPRL) est à retrouver dans l'Évaluation Environnementale adossée à la présente Notice Explicative.

### **E. La protection et mise en valeur de la zone agricole**

« (...) les zones agricoles ont été protégées dans le Plan Local d'Urbanisme par un zonage A ne permettant que le développement de l'urbanisation pour les constructions nécessaires à l'activité agricole »

Les objets de la présente modification prennent tous place en zone urbaine ou à urbaniser et par conséquent ils s'inscrivent en cohérence avec le PADD en vigueur.



### III. AMÉNAGER LE CADRE DE VIE

#### A. Améliorer la sécurité et la circulation routière

Les objets relatifs au site de l'Hôtel des Dunes et au secteur de Prat Ar Reun ont des incidences sur ce point dans la mesure où ils favorisent respectivement l'émergence d'une nouvelle offre d'hébergement et de logement et par conséquent ils favorisent une augmentation des circulations. Néanmoins, les caractéristiques et les modalités d'encadrement de ces deux projets (dont certaines sont définies dans cette modification) permettent de limiter et optimiser les déplacements, dans une logique de réseau et de durabilité (mutualisation des stationnements, connexion avec le réseau viaire environnant, entrées et sorties à sens unique...). Les objets de la modification sont ainsi cohérents avec le PADD en vigueur.

\* L'analyse détaillée de l'état initial de l'environnement et des incidences de la modification sur le volet « Nuisances et bruits » (comprenant les modalités de déplacement) est à retrouver dans l'Évaluation Environnementale adossée à la présente Notice Explicative.

#### B. Améliorer le cadre d'accueil de Lesconil

Les objets de la présente modification n'ont aucun rapport et/ou incidence sur ce point et par conséquent ils s'inscrivent en cohérence avec le PADD en vigueur.

#### C. Développer les réseaux

«Le Plan d'aptitude des sols à l'assainissement sectorise la commune en 3 types de zones :

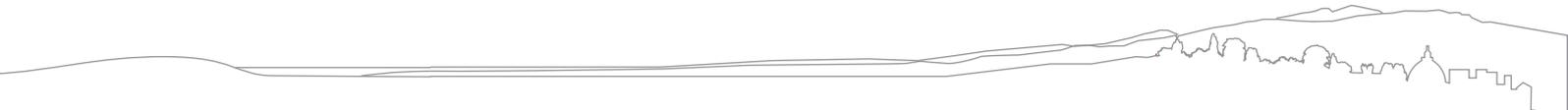
- > les terrains aptes à recevoir un assainissement individuel
- > les terrains aptes avec mise en place d'un assainissement spécifique
- > les terrains non aptes

Certaines zones prévues constructibles avant l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être remises en cause s'il s'avère que ces dernières sont jugées «non aptes» (...).

Pour les projets d'extension, «Le Plan Local d'Urbanisme prévoit donc dans son zonage une définition des zones AU en fonction de la possibilité de raccordement au réseau collectif ou de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Dès lors, toutes les zones non aptes à recevoir un assainissement collectif ou individuel seront classés en zone N ou A.»

Les objets de la présente modification interviennent au sein de zones urbaines ou à urbaniser qui ne sont pas identifiées comme des espaces avec une aptitude moyenne ou une inaptitude des sols à l'assainissement. Les objets relatifs au site de l'Hôtel des Dunes et au secteur de Prat Ar Reun, qui favorisent l'émergence d'une nouvelle offre d'hébergement et de logement, sont situées respectivement au sein d'une zone desservie par l'assainissement collectif et une zone non desservie. Au regard de leurs caractéristiques et des modalités d'encadrement prévues dans le cadre de la modification, ils sont cohérents avec les capacités d'accueil locales (assainissement et eaux pluviales) et par conséquent avec le PADD en vigueur.

\* L'analyse détaillée de l'état initial de l'environnement et des incidences de la modification sur le volet « Ressource en Eau » (comprenant les réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales) est à retrouver dans l'Évaluation Environnementale adossée à la présente Notice Explicative.



## **IV. MAINTENIR ET DÉVELOPPER DES ACTIVITÉS**

### **A. Accueil des activités industrielles artisanales et commerciales**

Les deux seuls objets qui font intervenir la zone Ui (modification des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives) ont pour effet de favoriser la densité de ces espaces et par conséquent ils sont cohérents avec le PADD en vigueur.

### **B. Développer et diversifier les activités portuaires**

Les objets de la présente modification n'ont aucun rapport et/ou incidence sur ce point et par conséquent ils s'inscrivent en cohérence avec le PADD en vigueur.

### **C. Maintenir et développer le tourisme**

*«La commune de Plobannalec-lesconil dispose d'un fort potentiel touristique qui ne demande qu'à être développé (...) Ce projet permettrait de toucher une population moins estivale, ce qui engendrerait un flux plus régulier et plus important de touristes dans l'année, et aurait des effets bénéfiques sur l'économie locale»*

Les objets de la présente modification n'ont aucun rapport et/ou incidence sur ce point à l'exception des objets en lien avec le projet de l'hôtel des Dunes. Ces derniers visent en effet à favoriser l'émergence d'un projet de réhabilitation et d'extension qui propose une offre d'hébergement touristique qualitative et différenciée sur le territoire (en réponse aux manques sur le territoire communal et intercommunal). Par conséquent les objets de la présente modification sont cohérents avec le PADD en vigueur.

### **D. Développer l'action sociale**

Les objets de la présente modification n'ont aucun rapport et/ou incidence sur ce point et par conséquent ils s'inscrivent en cohérence avec le PADD en vigueur.





1, rue de la Mairie  
29740 PLOBANNALEC-LESCONIL

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



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

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

