Modification de droit commun n°3

Plan Local d'Urbanisme de Plobannalec-Lesconil

Rapport de présentation

Cittànova

PLOBANNALEC-LESCONIL

Finistère

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3

Rapport de présentation

REVISION GENERALE :
Arrêtée le : 10 décembre 2005
Approuvée 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

MODIFICATION N°3 :
Approuvée le : 3 juillet 2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION _____ 5

1- LE CONTEXTE 6

2. SITUATION ADMINISTRATIVE 7

3. SITUATION GEOGRAPHIQUE 7

4. RAPPELS HISTORIQUES 8

1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE _____ 12

1. 1. LA POPULATION 13
1.1.1. Une reprise de la croissance depuis 1999 13
1.1.2. Une population vieillissante 16

1. 2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES 18
1.2.1. Une légère diminution de la population active 18
1.2.2. Des actifs travaillant majoritairement hors de la commune 20
1.2.3. Un secteur professionnel diversifié 21

1. 3. L'HABITAT 24
1.3.1. Une augmentation constante du nombre de ménages 24
1.3.2. Une commune de plus en plus résidentielle 26
1.3.3. Le marché immobilier 28

1. 4. LES EQUIPEMENTS ET LA VIE ASSOCIATIVE 31
1.4.1. Les équipements 31
1.4.2. La vie associative 32
1.4.3. La voirie 33
1.4.4. Les réseaux divers 36

2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT _____ 40

2. 1. LE MILIEU PHYSIQUE 41
2.1.1. Le climat 41
2.1.2. Le relief, la géologie et la nature des sols 41
2.1.3. L'hydrologie 42

2. 2. LES MILIEUX NATURELS ET FORESTIERS 46
2.2.1. Les zones de protection existantes 46
2.2.2. Le milieu agricole 50

2. 3. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI 50
2.3.1. Le patrimoine archéologique 50
2.3.2. Le patrimoine architectural 51

2. 4. LES PAYSAGES 56

2.4.1. L'approche globale au niveau communal 56
2.4.2. L'approche par unités paysagères 56

3. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC 67

3.1. PROFIL SOCIO-DEMOGRAPHIQUE 68

3.2. LE LOGEMENT 68

3.3. LE PAYSAGE 68

4. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT 69

4.1. LE CADRE TECHNIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 70
4.1.1. la mise en œuvre de la « loi littoral » 70
4.1.2. La préservation du littoral 76
4.1.3. La préservation du patrimoine, du paysage et de l'environnement 91
4.1.4. La préservation de l'outil agricole 97
4.1.5. Le cadre intercommunal 97
4.1.6. Les servitudes d'utilité publique 99

4.2. PROSPECTIVE 2015 100
4.2.1. Les perspectives d'évolution a 10 ans 100
4.2.2. L'hypothèse retenue 100

4.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 102
4.3.1. Permettre une urbanisation maîtrisée et soucieuse de l'environnement 102
4.3.2. Protéger et mettre en valeur le paysage, les espaces naturels 105
4.3.3. Aménager le cadre de vie 109
4.3.4. Maintenir et développer des activités 112

5. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 117

5.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 118

5.2. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A) 120

5.3. LES SECTEURS URBANISES ET A URBANISER 122
5.3.1. Le renforcement et le développement du bourg et de l'agglomération de Plobannalec 124
5.3.2. Le renforcement et le développement du bourg et de l'agglomération de Lesconil 128
5.3.3. Densifier / conforter certains pôles d'urbanisation existants 135

5.4. LES EXTENSIONS URBAINES A L'ECHELLE DU SIOCA 141
5.4.1. Rappels législatifs 141
5.4.2. Intégration des extensions urbaines 141
5.4.3. Analyses des incidences sur l'environnement 147
5.4.4. Les impacts sur les activités agricoles 149
5.4.5. Conclusion 149

5.5. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME 151

5.5.1. Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer 151
5.5.2. Les emplacements réservés 151
5.5.3. Les annexes sanitaires 152
5.5.4. Les éléments remarquables du paysage 152

5.6. SUPERFICIE DES ZONES ET DES EBC DU P.L.U. APPROUVE LE 12/07/2006 153

5.7. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 154

6. LES CHANGEMENTS APPORTES AU P.L.U. APPROUVE EN 2006 155

6.1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU MENEE EN 2009-2010 156
6.1.1. Objets de la modification 156
6.1.2. Superficie des zones du P.L.U. et des E.B.C. suite à la modification approuvée le 22/12/2010 157

6.2. LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLU MENEE EN 2010 159
6.2.1. Objet de la révision simplifiée 159
6.2.2. La motivation de l'extension de l'urbanisation et les principes d'aménagement retenus 161
6.2.3. La justification de la révision simplifiée au regard de la loi Littoral 167
6.2.4. Incidences du projet d'extension d'urbanisation du secteur de Gorréquer 169
6.2.5. Superficie des zones et des E.B.C. suite à la révision simplifiée n°1 approuvée le 22/12/2010 172

6.3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 174
6.3.1. Objet de la modification de droit commun 174
6.3.2. Incidences sur l'environnement 174
6.3.3. Superficie des zones et des E.B.C. suite à la modification de droit commun n°3 175

ANNEXES 176

ANNEXE 1 : DOCUMENTS APPUYANT LA CONCERTATION 178

ANNEXE 2 : LEXIQUE 192

ANNEXE 3 : NOTICE EXPLICATIVE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 193

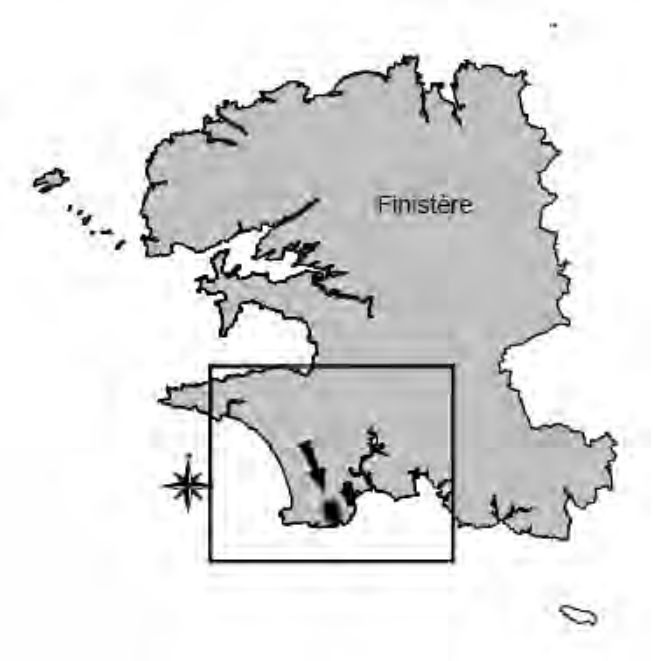
ANNEXE 4 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 305

P L O B A N N A L E C - L E S C O N I L

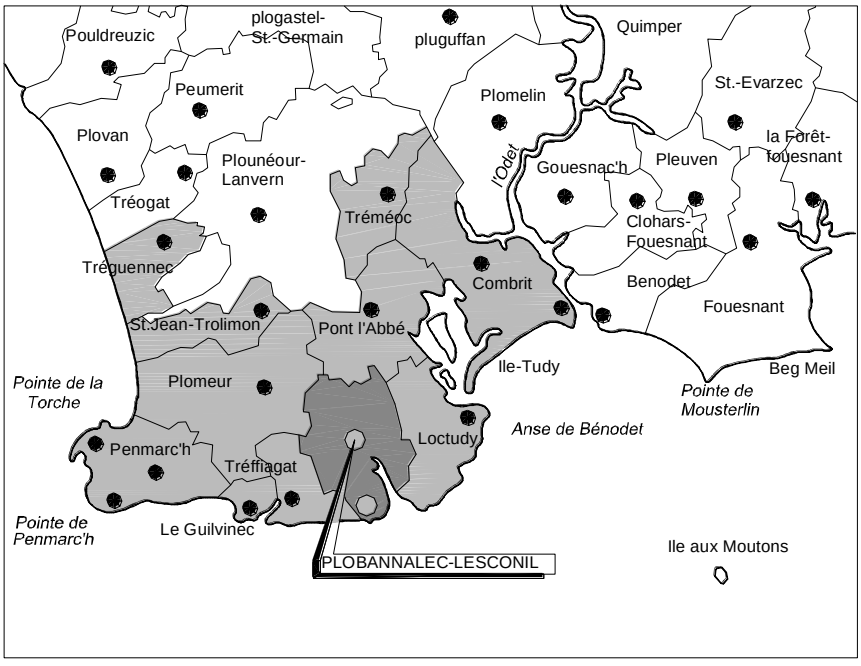
LOCALISATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme

…dans le département du Finistère



…dans la communauté de communes du Pays Bigouden Sud



GEOLITT – bureau d' études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

INTRODUCTION

1- LE CONTEXTE

Plobannalec-Lesconil est une commune à la fois littorale et agricole. La qualité de ses sites et de ses paysages lui confère une certaine attractivité, qui se traduit par une forte demande en terrains constructibles.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 29/09/1999, puis du 19/07/2001, la commune a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) afin de réaliser un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Plusieurs motifs justifient cette révision :

• Le document d'urbanisme en vigueur est vieux (POS approuvé par le Conseil Municipal le 19 octobre 1984). Il ne permet plus de répondre de manière satisfaisante aux besoins actuels de la commune. Cette dernière s'est transformée et développée. Le PLU doit intégrer cette évolution et prévoir le l'avenir de Plobannalec-Lesconil et assurer son développement pour la décennie à venir.

• Se doter d'un document d'urbanisme mis en compatibilité avec les différentes contraintes réglementaires en matière de protection de l'environnement (Loi Littoral, Loi sur l'eau, Loi Paysage, Loi d'orientation agricole, Loi sur les déchets…) et servitudes d'utilité publique (Zone de Protection du Patrimoine Archéologique, Plan de Prévention des Risques de submersion marine) existantes.

RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF

Article L-121-1 :

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, **le développement de l'espace rural**, d'une part, **et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages**, d'autre part, **en respectant les objectifs du développement durable ;**

2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

2. SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Plobannalec-Lesconil fait partie :
■ de l'arrondissement de Quimper,
■ du canton du Guilvinec qui est composé des cinq communes suivantes : Le Guilvinec, Loctudy, Penmarc'h, Plobannalec-Lesconil et Tréffiagat.
■ du Pays de Cornouaille
■ **du périmètre du Schéma de Cohérence Territorial du SIOCA (Syndicat Intercommunal Ouest Cornouaille Aménagement)**, arrêté le 13/11/2002,
■ **de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS), créée le 28 décembre 1993,** regroupant Combrit, Le Guilvinec, Ile Tudy, Loctudy, Penmarc'h, Plobannalec-Lesconil, Plomeur, Pont-L'Abbé, Saint-Jean Trolimon, Tréffiagat, Tréguennec, Tréméoc.

Compétences de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud :
■ Développement économique,
■ Aménagement de l'espace,
■ Gestion des déchets,
■ Gestion de l'eau,
■ Électrification

A noter : Plobannalec-Lesconil a également créé avec la commune voisine de Loctudy un SIVOM ayant pour compétences le portage de repas à domicile et la gestion de la Maison d'Accueil pour personnes âgées (MAPA).

La commune compte 3181 habitants en 2005.

3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

D'une superficie de 1817 hectares, la commune de Plobannalec-Lesconil se situe au sud du Pays Bigouden, dans la partie sud-ouest du département du Finistère, à 23 km de Quimper au nord-est.

Elle est bordée au nord par Pont-L'Abbé, à l'est par Loctudy, et à l'ouest par Tréffiagat et Plomeur.
Le territoire de Plobannalec-Lesconil s'étend sur environ 4,5 Km d'est en ouest et sur 5,8 Km du nord au sud
Sa façade maritime s'étend sur environ 1,6 Km, au sud.

La commune est traversée d'ouest en est par la RD 53 (axe Penmarc'h / Loctudy) et du nord au sud par la RD 102 (axe Pont L'Abbé / Lesconil).

Le territoire communal présente des altitudes peu élevées, de 26 mètres maximum, avec un paysage très peu vallonné. Il est entaillé par quelques ruisseaux, pour certains temporaires, affluents du Stêr, dont l'estuaire se situe au bourg de Lesconil.

4. RAPPELS HISTORIQUES

Sources : internet, document mairie

ETYMOLOGIE

La commune présente la particularité d'avoir **deux bourgs : un chef-lieu rural : Plobannalec, et un port de pêche : Lesconil.**

Afin d'officialiser cette caractéristique, le Conseil municipal demande en 1908 par délibération que la gare de Plobannalec ait officiellement la désignation de « Plobannalec-Lesconil ».

Plobannalec pourrait signifier la « paroisse plantée de genêts» ; en effet cette appellation viendrait du breton « ploe » (paroisse), et de « bannalec » (terre de genêts).

Lesconil (à l'origine Lezcoulin, puis Lesconeil) est issu du nom de la demeure seigneuriale d'un certain Coulyn. [1]

HISTOIRE

Plusieurs menhirs et stèles gauloises attestent d'une occupation très ancienne des lieux.

La chapelle de PLONIVEL fut, jusqu'en 1789, église paroissiale ; puis le territoire de cette paroisse fut ensuite partagé entre PLOBANNALEC et LOCTUDY lors de la création des communes.

■ « En 1800, Lesconil compte environ 80 personnes. Plobannalec est tourné essentiellement vers l'agriculture. A Lesconil, deux chaloupes embarquent une vingtaine de marins ; le poisson sert de complément à une alimentation déjà bien maigre…

Mais la pêche se développe et le conseil municipal est attentif aux doléances des marins, dès 1846 : améliorer l'entrée du port (le Steir) en faisant sauter une roche dangereuse ;

1860 : aménagement du sémaphore dans sa forme actuelle ;

1879 : acquisition gratuite du Menez Ty Gouard (actuelle place du port) pour une station de secours ; une cale est construite pour le canot de sauvetage et c'est le premier ouvrage portuaire.

1880 : 30 barques et cent pêcheurs ;

1892 : 185 pêcheurs ;

1895 :47 bateaux… Lesconil prend de l'importance : première conserverie de poissons (usine Maingourd), premier vivier (Monsieur Richard)… Constructions de maisons, commerces, débits de boissons, boulangeries…

Deuxième usine en 1910…

■ En 1905, un phare est édifié sur l'îlot de Men Ar Groas, puis un brise-lames est construit en 1907.

Entre 1905 et 1910, la sardine se fait plus rare ; de petits bateaux sont alors construits – les misainiers – pour la pêche aux crustacés et aux poissons (trémails).

Le chantier naval Alain Le Cœur s'installe ; il produira des centaines de navires de tous tonnages et pour toutes sortes de pêches.

Une école est ouverte à Lesconil.

[1] « A la découverte du Pays Bigouden », deuxième édition, Marcellin Caillon – Guy RIOU.

Une ligne ferroviaire à voie étroite est construite en 1907, reliant Pont L'Abbé à Saint-Guénolé : elle a pour surnom le 'Tren Birinik' ou encore 'transbigouden. Plobannalec a donc une gare, dont l'arrêt prend officiellement le nom de Plobannalec-Lesconil en 1908.

■ En 1939, le port de Lesconil compte 132 bateaux dont 30 à la voile.
Après la Guerre, Lesconil s'est définitivement tourné vers le chalutage, avec la construction d'un nouveau port, de nouveaux navires, de nouvelles installations. 260 marins en activités vivent sur le territoire de la commune.

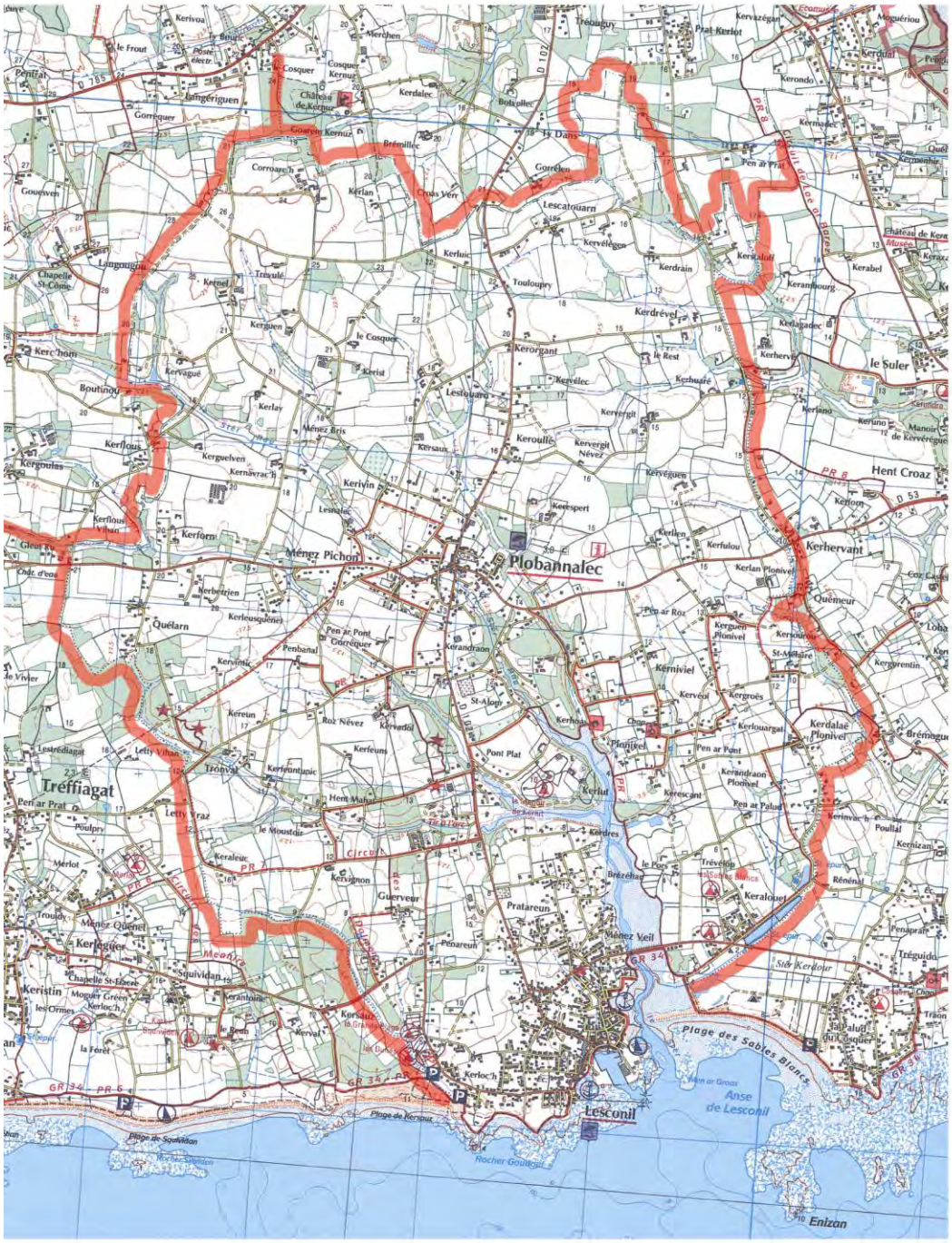
Le tourisme balnéaire prend son essor dès la fin de la Guerre 14-18 ; il s'agit alors d'une population de classes élevée. Puis, avec la loi de 1936 sur les congés payés, Lesconil est devenu et resté un lieu de villégiature plus populaire, et renommé.

■ **N.B. : La commune a officiellement pris le nom de PLOBANNALEC-LESCONIL par décret du Ministère de l'Intérieur en date du 1er février 2001**.

P L O B A N N A L E C - L E S C O N I L

EXTRAIT DE LA CARTE IGN AU 1/25 000ème

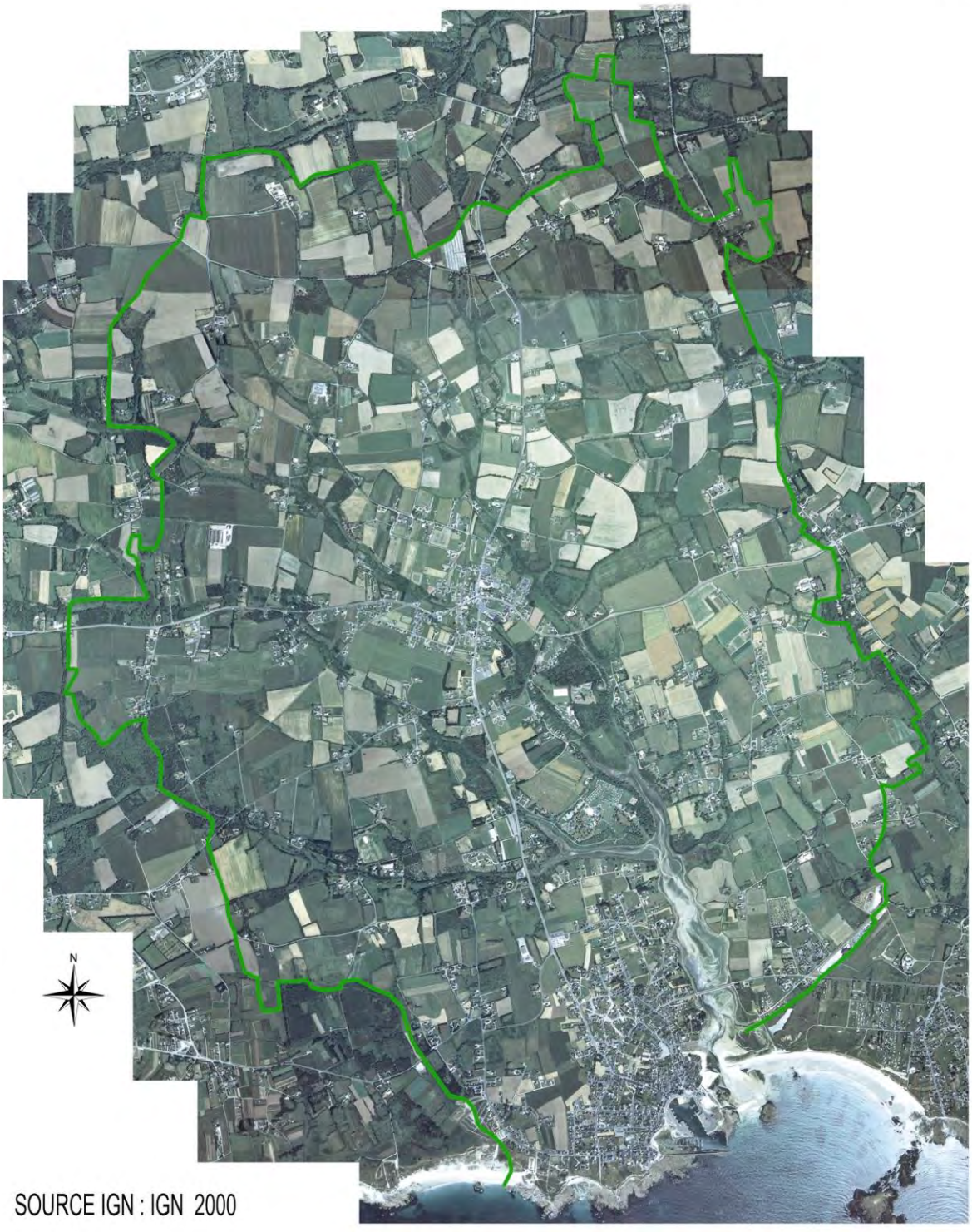
Révision du Plan Local d'Urbanisme


Plobannalec
Lesconil
Tréffiagat
Ménez Pichon
Hent Croaz
le Suler
Kerhervant
Plage des Sables Blancs
Anse de Lesconil
Plage de Kersaux
Plage de Squividan
Rocher Goudesic
Enizan
Kerlegner
Keristin
Ménez Veil
Pratareun
Guerveur
Quélarn
Kerlous
Kerforn
Kerlay
Kerguelven
Kerfulou
Kerlan Plonivel
Kerguen Plonivel
Kerniviel
Kerandraon
Kerandraon Plonivel
Kerlouargat
Kerdalae Plonivel
Kerlut
Pont Plat
Penanreun
Kerfontanic
Kerleuns
Kervadol
Kerhuas
Kerveol
Kergroës
Kergorentin
Kerlosquénec
Penbanal
Pen ar Pont
Pen ar Roz
Pen ar Palud
Pen ar Prat
Kerlouan
Kerlan
Kerlosquen
Kerlouc'h
Kerloc'h
Kerantoine
Kerscant
Kerdres
Kerlouc'h
Kerlouc'h
Kerlouc'h

PLOBANNALEC-LESCONIL

EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE

Révision du Plan Local d'Urbanisme



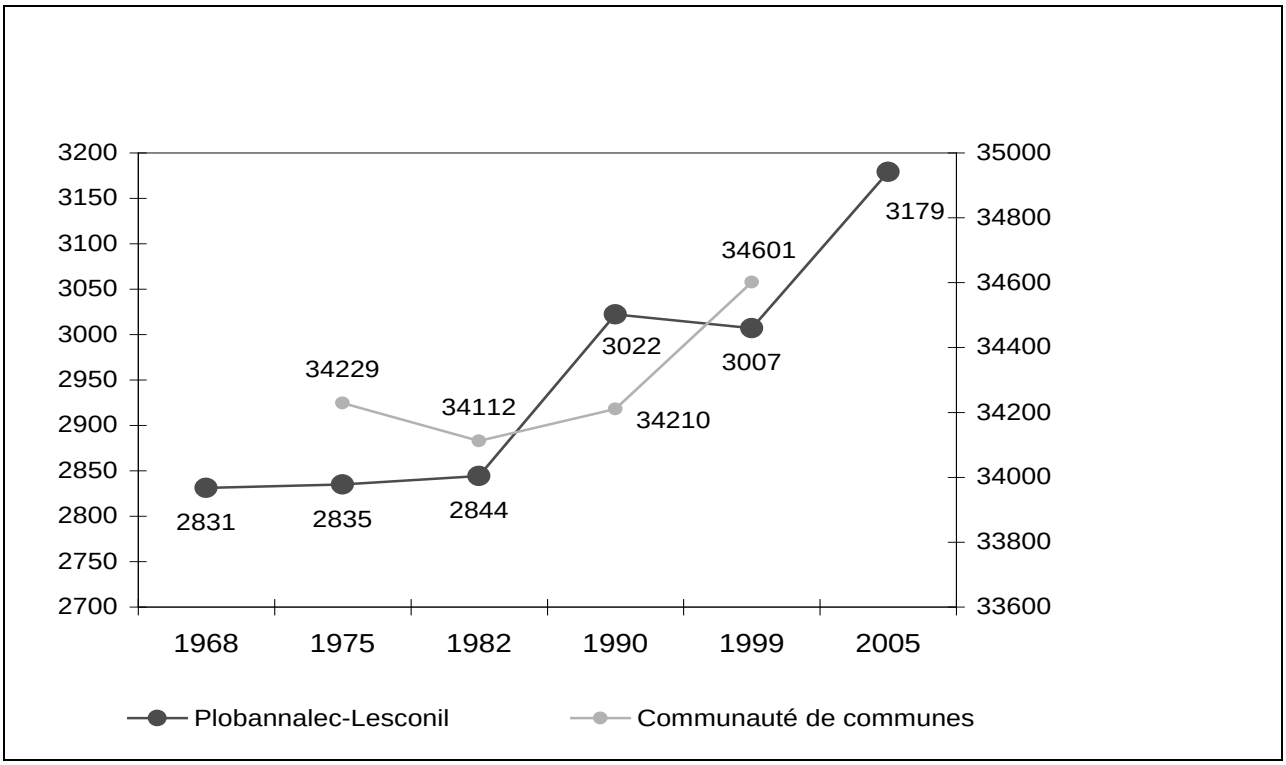
GEOLITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

1. 1. LA POPULATION

1.1.1. UNE REPRISE DE LA CROISSANCE DEPUIS 1999

Evolution de la population de 1968 à 2005



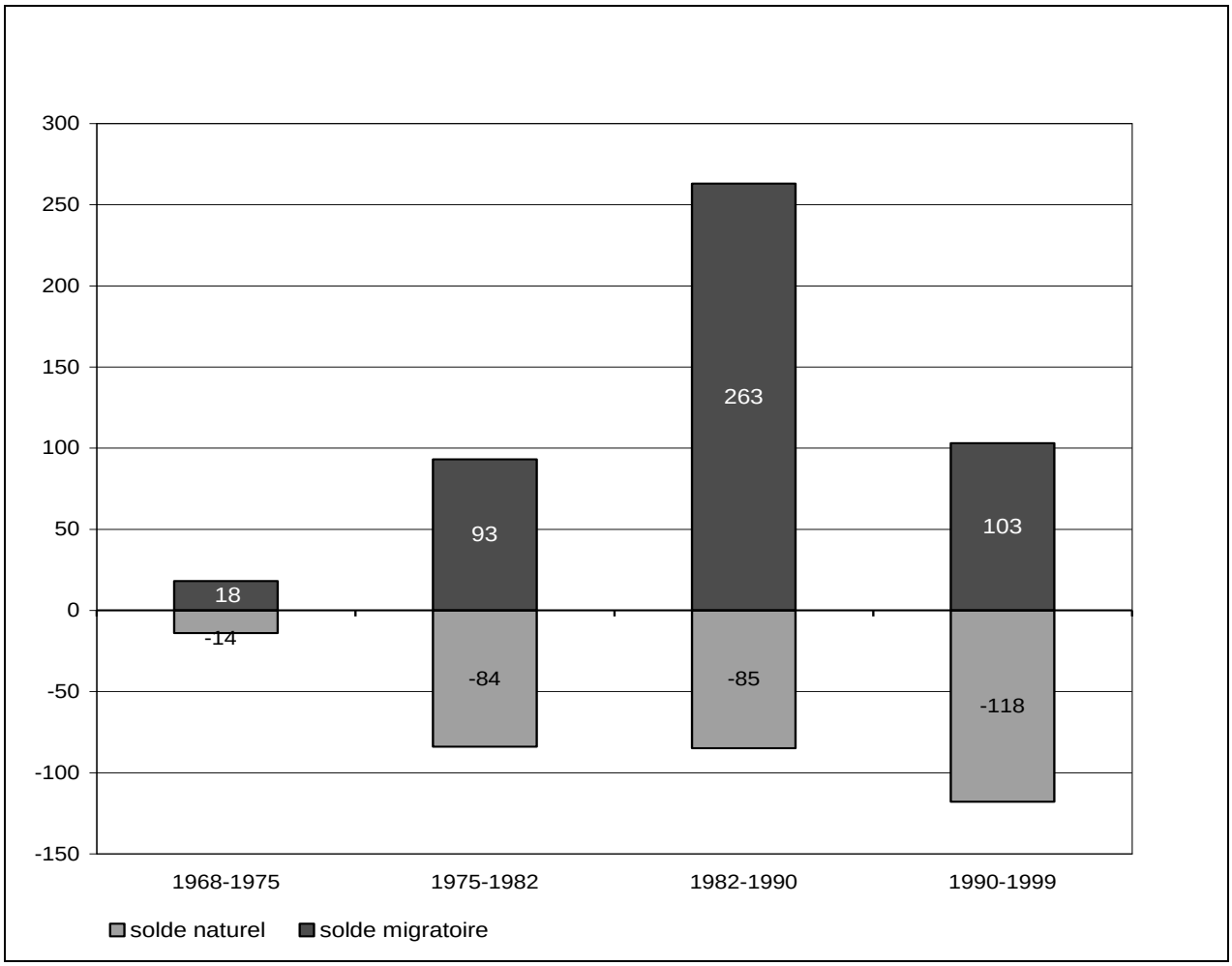
Source : INSEE

En 2005, selon l'estimation provisoire de l'INSEE, la population de Plobannalec-Lesconil compte 3179 habitants, soit une densité de 175,6 habitants au km². Elle gagne ainsi 172 habitants entre 1999 et 2005, soit une progression de 5,8 % et amorce ainsi une **nette reprise de la croissance après la stabilisation démographique observée entre 1990 et 1999** (taux d'évolution de -0,06% par an). Cette progression est liée à l'arrivée d'une population nouvelle et familiale avec enfants.

On note également une poussée démographique sensible entre 1982 et 1990, avec un taux d'évolution de + 0,77% par an, dû à **une arrivée massive de population**. Cette progression fait suite à une période de relative stagnation démographique entre 1968 et 1982.

La Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) connaît un essor démographique continu depuis 1982. Entre les recensements de 1982 et 1999, la population augmente de 489 habitants. Mais c'est surtout entre 1990 et 1999 que l'on constate la plus forte progression démographique, avec une moyenne de 0,13% par an. Entre 1982 et 1990, la croissance est plus faible que pour Plobannalec-Lesconil (taux d'évolution de + 0,03% par an) et fait suite à une période de baisse de population entre 1975 et 1982.

Evolution du solde naturel et migratoire entre 1968 et 1999



Source : INSEE

Jusqu'en 1982, le déficit du solde naturel (nombre de naissances – nombre de décès) est compensé par un solde migratoire positif, ce qui explique la stagnation démographique constatée.

Puis, entre 1982 et 1990, Plobannalec-Lesconil voit une arrivée massive de population, ce qui explique la hausse sensible du taux d'évolution. Le solde naturel reste constant, ce qui tend à indiquer que les nouveaux arrivants sont plutôt de classes d'âges élevées (retraités) et n'arrivent pas à compenser le solde naturel déficitaire.

Enfin, sur la période 1990-1999, le solde migratoire, bien que toujours positif, ne suffit plus à compenser le déficit du solde naturel qui s'amplifie : Plobannalec-Lesconil perd quelques habitants en valeur absolue, la population stagne.

Sur la communauté de communes, le solde migratoire (+1646 personnes) compense largement le solde naturel négatif (-1255 personnes). En 1999, la situation de la CCPBS est devenue plus favorable que celle de la commune.

Taux d'évolution annuel global entre 1975 et 1999

Taux d'évolution annuel global	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Plobannalec-Lesconil	0,05%	0,76%	-0,06%
Communauté de Communes (CCPBS)	0,53%	0,26%	0,50%

Source : INSEE

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.
Le solde migratoire est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs.

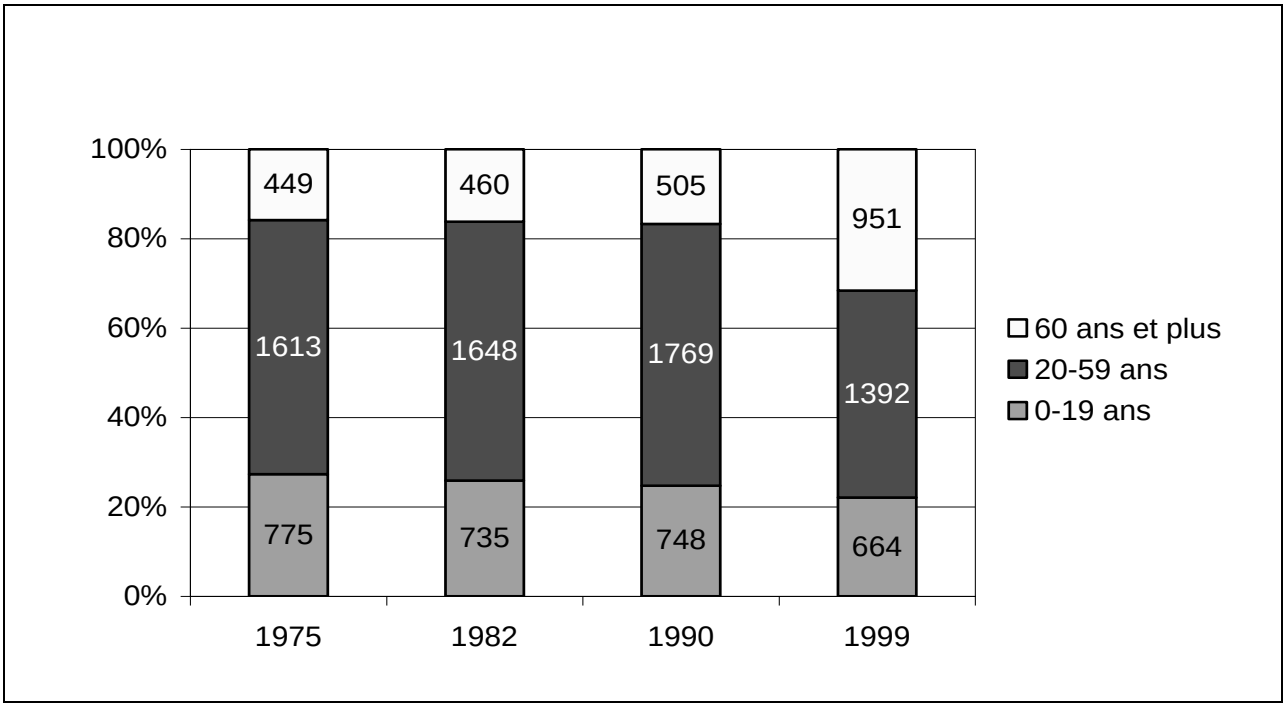
L'augmentation de la population entre 1975 et 1990 résulte d'un solde migratoire très positif, particulièrement marqué entre 1982 et 1990, mais atténué par un solde naturel négatif.
Entre 1990 et 1999, les taux tendent à s'équilibrer, dus à la fois à une progression plus limitée du solde migratoire et à une baisse significative du solde naturel.

L'évolution de la population au niveau de la communauté de communes est plus régulière : le taux d'évolution annuel global est positif depuis 1975 jusqu'en 1999, mais cette progression est due essentiellement au solde migratoire élevé qui compense un solde naturel négatif. Ce phénomène est particulièrement amplifié pour la période 1990-1999, avec une hausse significative du solde migratoire et une diminution importante du solde naturel. Ces taux confirment une forte attractivité, dû en partie au solde migratoire de la communauté de communes et à l'arrivée d'une population nouvelle, jeune et familiale.

La commune de Plobannalec-Lesconil se révèle être, d'après les chiffres du recensement provisoire 2005, une commune attractive, bénéficiant notamment d'un solde migratoire assez élevé constitutif d'une arrivée nouvelle de population familiale avec enfants.

1.1.2. UNE POPULATION VIEILLISSANTE

Structure par âge de 1975 à 1999



Source : INSEE

Depuis 1975, on constate un net vieillissement de la population. Les données de 1999 mettent en évidence une accélération nette du vieillissement de la population.
En valeur absolue, la commune gagne 446 personnes de + 60 ans, soit une progression de 88,31 % pour cette classe d'âge entre 1990 et 1999. En 1999, le taux de personnes âgées de + de 60 ans est sensiblement plus élevé sur la commune (31,5%) que sur le département (24,6%) et la région (23,8%).

La tranche d'âge des 20-59 ans est plus fluctuante. En progression entre 1975 et 1990, on note un effondrement de cette classe d'âge entre 1990 et 1999 (- 377 personnes en moins), au profit semble t-il de la classe d'âge des + 60 ans.

L'effectif des jeunes de moins de 20 ans est passé de 27,3 % en 1975 à 22 % en 1999. Ce taux est en baisse constante (excepté entre 1982 et 1990). La commune perd ainsi 80 jeunes de – 20 ans entre 1990 et 1999. La proportion des moins de 20 ans est légèrement plus faible sur la commune (22,0%) que sur le département (23,6%) et la région (24,0%). En 1999, les moins de 20 ans sont moins représentés que les plus de 60 ans avec 7 jeunes de – 20 ans pour 10 personnes de + de 60 ans.

Cependant, la situation communale est quasi-équivalente à celle de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (les moins de 20 ans y représentent 21,3% de la population totale, les plus de 60 ans 31,7%).

Il ressort avant tout que Plobannalec-Lesconil est une commune d'accueil de nombreux retraités (+ fort taux de progression de la classe des + de 60 ans), **mais il semblerait que la population se renouvelle depuis 1999, avec l'arrivée d'une population familiale avec enfants.**

Indice de jeunesse de 1975 à 1999

	1975	1982	1990	1999
Plobannalec-Lesconil	1,73	1,60	1,48	**0,70**
Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud	1,08	0,96	0,78	0,67
Finistère	1,5	1,4	1,1	0,9

Source : INSEE

L'analyse de l'indice de jeunesse confirme le net vieillissement de la population municipale depuis 1975, et l'accentuation très marquée de ce phénomène sur la dernière période intercensitaire.
En 1999, la situation est identique pour la commune et pour la Communauté de Communes, alors que les années précédentes, l'indice de jeunesse était largement supérieur pour la commune. Le vieillissement de la population s'est accéléré entre 1990 et 1999 pour rejoindre le niveau de la CCPBS.

NB : l'indice de jeunesse renseigne sur le phénomène de vieillissement ou de rajeunissement de la population. Il est de 1 lorsque le nombre d'enfants et d'adolescents est égal à celui des personnes âgées de plus de 60 ans. Il est inférieur à 1 quand les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

A RETENIR

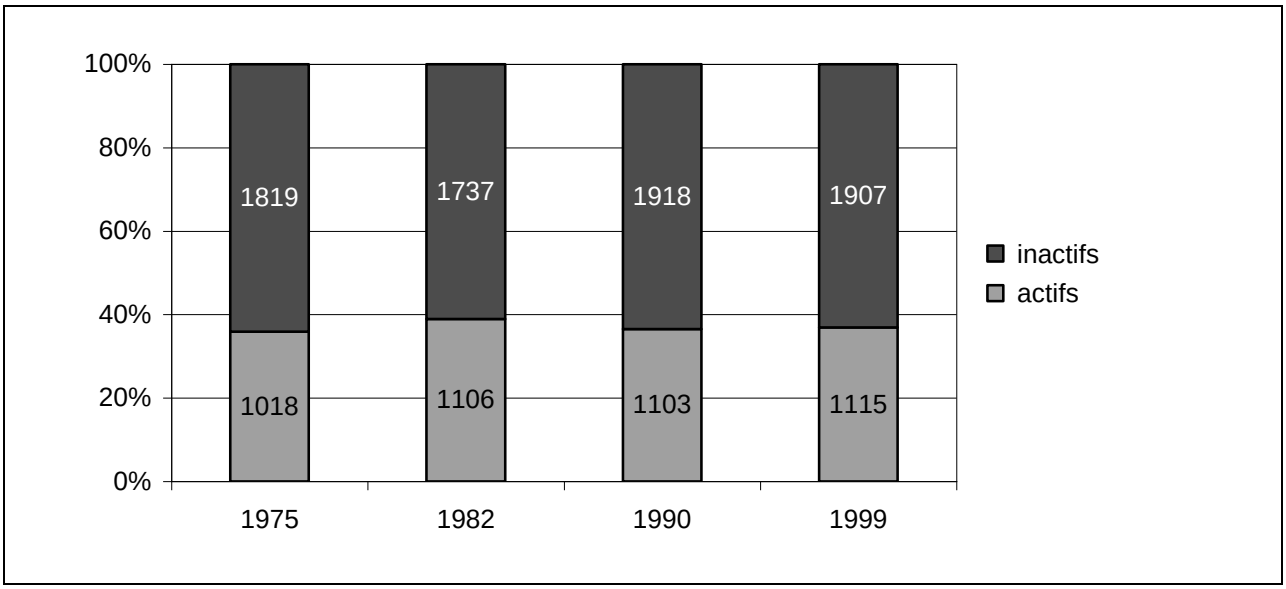
■ **Après le bond démographique observé entre 1982 et 1990, la population diminue légèrement jusqu'en 1999, puis connaît à nouveau actuellement une poussée démographique, liée à une arrivée de retraités et de population jeune et familiale depuis 1999.**

■ **En 1999, la population est vieillissante avec en 1999, 31,5% de personnes âgées contre 22% de moins de 20 ans.**

1. 2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES

1.2.1. UNE LEGERE DIMINUTION DE LA POPULATION ACTIVE

Taux d'activité de 1975 à 1999



Source : INSEE

Entre 1975 et 1982, on observe une augmentation du taux d'activité, qui passe de 35,9 % à 38, 9%, liée majoritairement à une progression du nombre d'actifs (+ 88 personnes). Entre 1982 et 1999, la tendance s'inverse, avec un taux d'activité qui baisse à 36,9 % en 1999. Pourtant, le nombre d'actifs reste stable, à l'inverse du nombre d'inactifs qui progresse, soit 1737 personnes en 1982 pour 1907 personnes en 1999 et directement lié à une arrivée de population de retraités.

Le taux d'activité sur la commune est faible au regard de celui du département du Finistère à la même date : 42,7%, et est comparable au taux de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud : 38,2%.

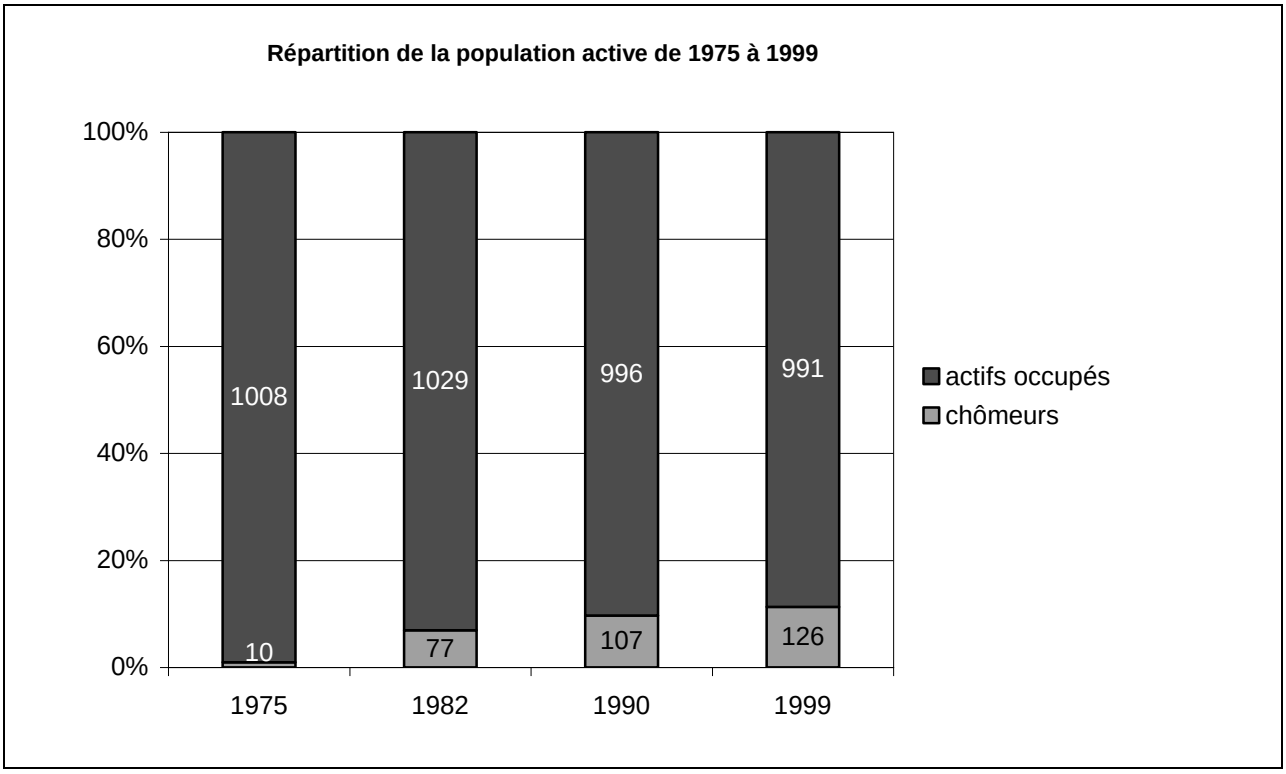
On constate une évolution différente entre hommes et femmes. L'activité féminine ne cesse de croître (348 en 1975, 511 en 1999), tandis que les actifs hommes sont de moins en moins nombreux (670 en 1975, 604 en 1999).

La population active est relativement âgée : 53% des actifs ont plus de 40 ans.

On peut également remarquer que :

- La majorité des emplois salariés sont des contrats à durée indéterminée (CDI) : 68,6 %, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (60,7 %)
- L'emploi public a un poids assez faible : 16 % des salariés en 1999 (Finistère : 22,8 %).

Répartition de la population active de 1975 à 1999



Source : INSEE

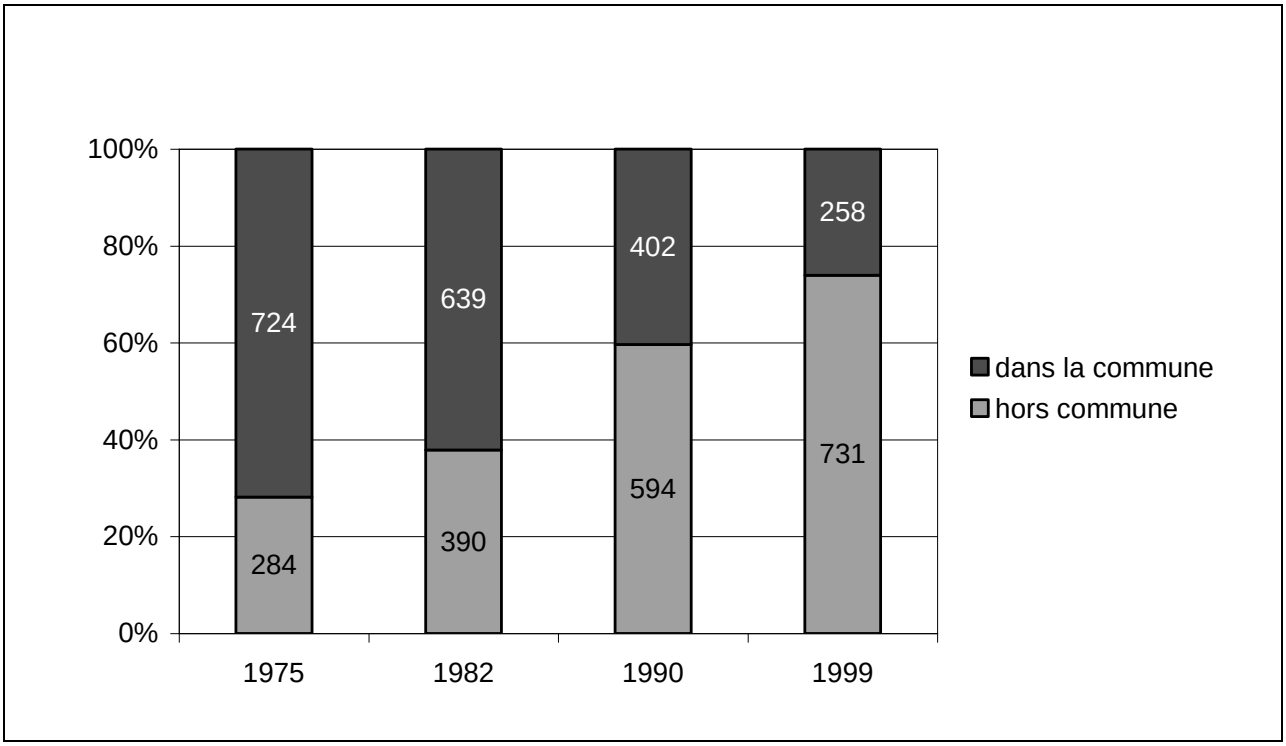
On observe une augmentation du taux de chômage entre 1975 et 1999 : En 1975, moins de 1% de la part des actifs est sans emploi contre 11,3 % de la population en 1999. Le chômage progresse entre chaque période censitaire. Le nombre d'actifs occupés, après une légère augmentation de 1975 à 1982, n'a cessé de fléchir jusqu'en 1999.

Il convient par ailleurs de signaler que :

- Le taux de chômage est assez proche du taux du Finistère : 11,2% en 1999.
- Les femmes sont nettement plus touchées que les hommes : 16,0% contre 5,7%.
- Les jeunes de 15 à 24 ans sont les plus touchés avec un taux de 26,6 %.

1.2.2. DES ACTIFS TRAVAILLANT MAJORITAIREMENT HORS DE LA COMMUNE

Lieu de travail des habitants de 1975 à 1999



Source : INSEE

Entre 1975 et 1999, on constate une évolution spectaculaire concernant le lieu de travail des habitants. La diminution régulière du nombre d'agriculteurs, les difficultés de la filière pêche se traduisent par une **baisse très sensible du nombre d'actifs résidant sur le territoire communal**. En effet, les échanges migratoires avec les pôles d'emploi voisins que sont Quimper, Pont L'Abbé et les Ports Bigoudens n'ont cessé de se renforcer **: 74 % des actifs de Plobannalec-Lesconil travaillent dans une autre commune en 1999 contre 28 % en 1975.**

A RETENIR

- **Le taux d'activité est assez faible : 36.9% en 1999.**
- **Une part très importante de la population active exerce un travail hors de la commune : 74% en 1999.**

1.2.3. UN SECTEUR PROFESSIONNEL DIVERSIFIE

UN SECTEUR PRIMAIRE IMPORTANT MAIS EN DIMINUTION PAR RAPPORT AU **NOMBRE D'EXPLOITATIONS**

Une agriculture **en perte d'activité**

De manière générale, **c'est essentiellement la moitié nord de la Commune qui est porteuse de l'activité agricole.**

Même si ce secteur d'activités utilise une très grande partie de l'espace communal, force est de constater que **le poids économique de ce dernier ne cesse de diminuer, ce qui se traduit notamment par le développement des friches agricoles.**
Le nombre d'exploitations est ainsi passé de 107 en 1979, à 58 en 1988, 31 en 1991 (étude A.D.A.S.E.A.) et 19 en 2000, dont 9 exploitations professionnelles pour une Surface Agricole Utilisée de 580 hectares (données RGA, 2000). L'âge moyen des exploitants se situe entre 40 et 50 ans. 16 chefs d'exploitations ou co-exploitants avaient plus de 40 ans en 2000.

En 2005, il ne reste que 9 exploitations agricoles (élevage avicole, porcin, vaches laitières) et 2 exploitations para agricoles (centre équestre, cidrerie).

A l'exception d'une E.A.R.L. et d'une S.A.R.L., les exploitations ont toutes un statut individuel. 2 entreprises de travaux agricoles sont également implantées sur la commune.

Des productions variées

La taille moyenne des exploitations est passée de 14 hectares en 1988 à 31 hectares en 2000. La surface moyenne des exploitations varie de 2 hectares (verger de pommiers) à 130 hectares (élevage avicole). 6 grandes exploitations ont une surface de 35 hectares et plus (moyenne de 75 hectares).
L'activité principale est l'élevage laitier et bovin (10 exploitations). Viennent ensuite l'aviculture (3 exploitations), l'élevage porcin (chiffres non communiqués), les chevaux (1 exploitation), l'horticulture (1 exploitation) et l'arboriculture (1 exploitation de verger de pommiers).

La pêche : un secteur développé

Source : Données C.C.I., novembre 2005.

Il existe aussi de nombreuses activités liées à la mer (44 entreprises de pêches maritimes / armements, transformation, ou commercialisation, 4 entreprises de pêche artisanale, 4 mareyeurs / grossistes, 1 coopérative maritime, 2 entreprises de réparation navale, 1 forge marine, 1 entreprise de recherche sur les algues, …).

UN SECTEUR SECONDAIRE TOURNE VERS LES ACTIVITES LIEES A LA MER ET LE BATIMENT

Des entreprises diversifiées et nombreuses

Les activités artisanales sont regroupées au niveau de la zone d'activités de Quélarn, située en bordure de la RD 53 (entrée Ouest de la commune). Cette dernière comprend notamment :
- une société d'armement et d'exploitation de navires de pêche,
- une entreprise frigorifique,
- une entreprise d'installations électriques et de dépannage,
- un réparateur de motocycles et plaisance,
- une entreprise de vente et préparation de poissons et crustacés en ambulant,
- une société de travaux aériens et sous-marins.

Sont également présents sur la commune (source : C.C.I., novembre 2005) :
- 4 entreprises de travaux publics et terrassement,
- 1 entreprise de travaux agricoles,
- 3 maçons,
- 1 menuisier,
- 2 couvreurs,
- 2 peintres en bâtiment,
- 1 entreprise de construction de bateaux de plaisance,
- 3 électriciens,
- 3 plombiers chauffagistes,
- 1 entreprise de transformation de robinetterie industrielle,
- 1 entreprise de plats cuisinés,
- 2 entreprises de préparation et cuissons de produits boulangers,
- 1 garage,
- 1 taxi-ambulance,
- 1 taxi,
- 1 transporteur routier,
- 4 plâtriers,
- 1 coiffeur à domicile,
- 1 entreprise de pompes funèbres.

DE NOMBREUX COMMERCES

Plobannalec-Lesconil présente une offre commerciale relativement importante dans tous les secteurs, qui répond de manière satisfaisante aux attentes potentielles des consommateurs.
Les commerces se concentrent au niveau des deux centres bourgs.

Ils comptent notamment (données C.C.I. de novembre 2005)
- 4 boulangeries pâtisseries,
- 1 supermarchés à Plobannalec,
- 1 superette à Lesconil,
- 1 pharmacie,
- plusieurs magasins de produits régionaux,
- 2 poissonneries,
- 1 fleuriste,
- 2 hôtels-restaurants,
- 5 cafés-restaurants,
- 5 cafés,
- 2 cafés-tabacs-presse...

DES SERVICES DE PROXIMITE

Plobannalec-Lesconil compte de nombreux services de proximité dont :

- 3 salons de coiffure,
- 3 agences bancaires,
- 1 architecte,
- 1 agent immobilier,
- 1 laverie …

Les services de santé sont constitués de :
- 4 médecins généralistes,
- 1 orthophoniste,
- 2 masseurs kinésithérapeutes,
- 4 infirmiers à domicile,
- 1 dentistes,
- 1 podologue.

UNE OFFRE TOURISTIQUE IMPORTANTE

Le secteur touristique constitue une part importante de l'activité économique de Plobannalec-Lesconil et conditionne donc fortement sa physionomie et son évolution actuelle.

En effet, outre le nombre considérable de résidences secondaires (35% du parc total de logements soit 812 logements en 2005), la commune a mis en valeur les atouts de sa façade maritime et a développé **une capacité d'accueil importante** qui se répartit comme suit :

- 2 hôtels,
- 6 campings,
- 1 Parc Résidentiel de Loisirs (centre équestre)
- 8 gîtes ruraux,
- 20 chambres d'hôtes,
- 5 centres de vacances
- Un centre de classes de mer
- Une centaine de meublés ou locations saisonnières, dont plusieurs labellisés « clévacances »…

Cette affirmation du caractère touristique de la commune se retrouve également au niveau des **structures d'accueil et d'animation, développées dans le domaine du nautisme.** Le centre nautique de Lesconil propose ainsi de nombreuses activités (structures d'accueil et d'animation : Office de Tourisme de Lesconil).

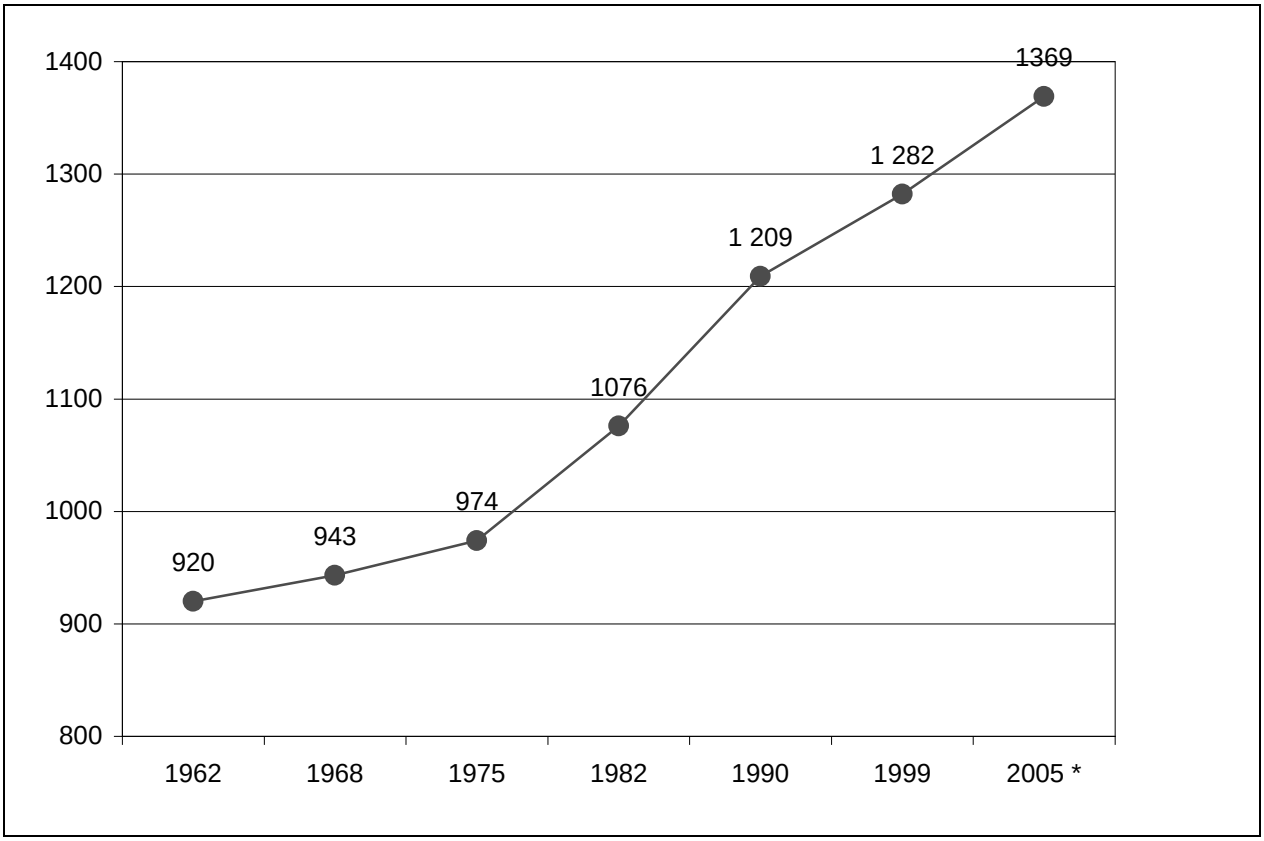
A RETENIR

- **Le secteur primaire est bien représenté, avec une part prépondérante des activités liées à la mer.**
- **Nombreux et diversifiés, les commerces et services de proximité de Plobannalec-Lesconil permettent de répondre aux besoins essentiels de la population.**
- **Le tourisme est une activité florissante, en raison d'une bonne mise en valeur du littoral et du développement des structures d'accueil.**

1. 3. L'HABITAT

1.3.1. UNE AUGMENTATION CONSTANTE DU NOMBRE DE MENAGES

Nombre de résidences principales de 1975 à 1999



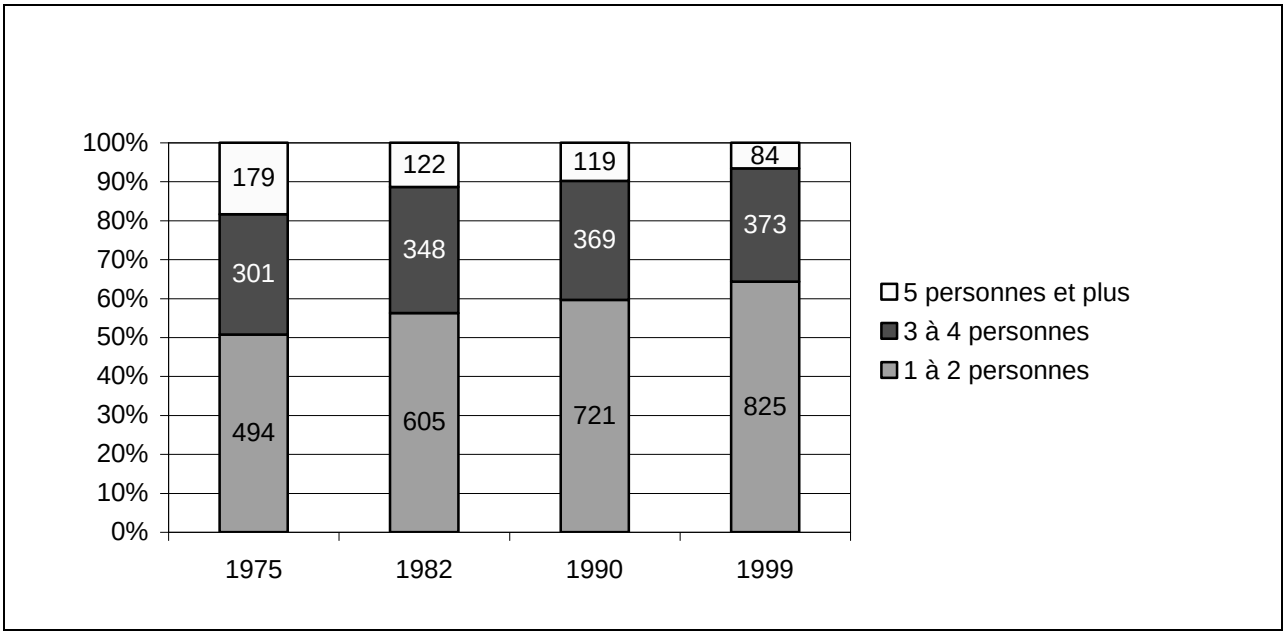
Source : INSEE
* Estimation recensement provisoire INSEE

Plobannalec-Lesconil est une des communes les plus attractives de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud : le nombre de ménages y résidant a augmenté de près de 32 % entre 1975 et 1999, contre seulement 25,4 % pour la CCPBS (+37,5 % pour l'ensemble du département).

Plobannalec-Lesconil a connu une croissance forte et régulière de son parc de logements principaux durant toute cette période, en dépit des fluctuations de sa population. Entre 1990 et 1999, malgré le léger déclin démographique, le nombre de résidences principales continue de progresser, ce qui peut s'expliquer par l'évolution de la composition des ménages.

En 2005, selon l'estimation provisoire de l'INSEE, le nombre de résidences principales continue d'augmenter selon un rythme de croissance annuel de 1,13 %.

Evolution et taille moyenne des ménages de 1975 à 1999



Source : INSEE

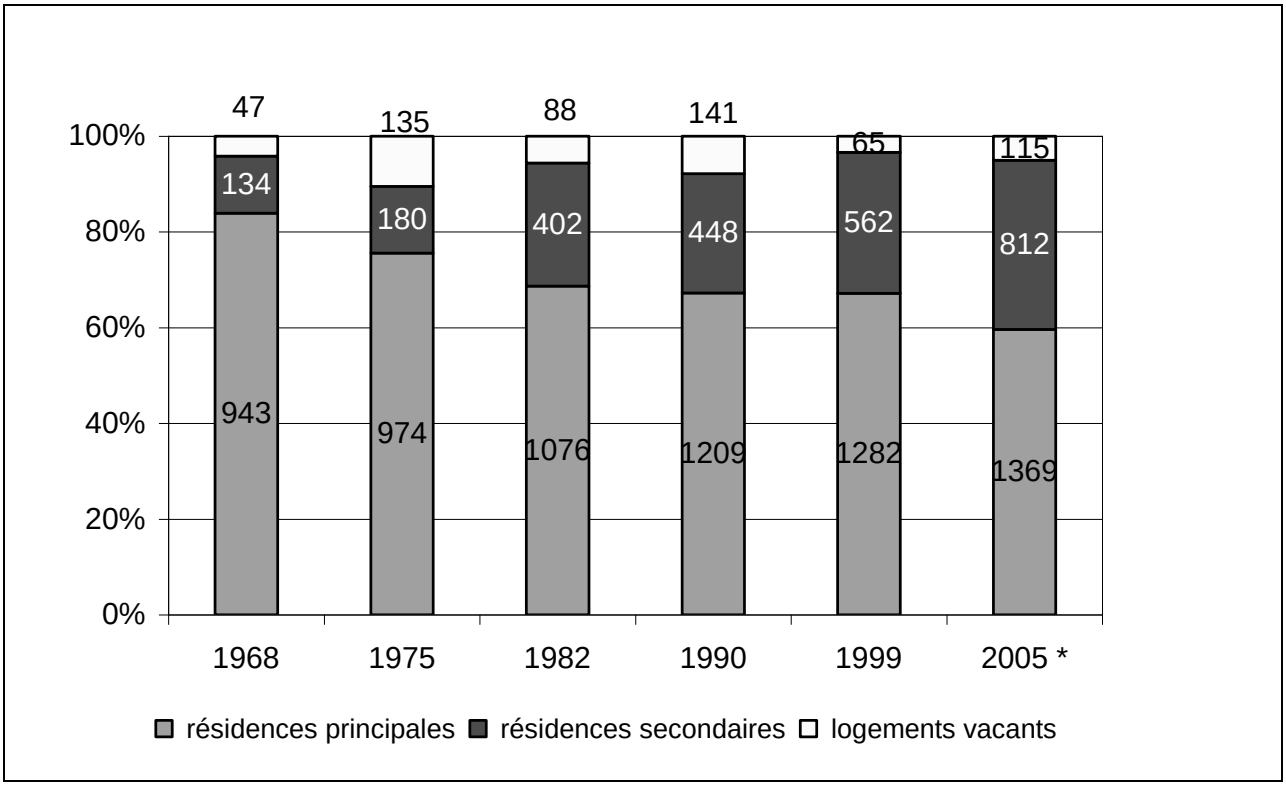
On observe depuis 1975 une diminution régulière de la taille moyenne des ménages : 2,9 en 1975 (majorité de couples avec 1 ou 2 enfants) contre 2,3 en 1999 (augmentation du nombre de petits ménages).
La composition des ménages de la commune est conforme à celle observée sur le département et la communauté de communes : La proportion de petits ménages (1 ou 2 personnes) augmente, tandis que celle des familles nombreuses diminue (5 personnes ou plus).

En 1999, plus de 64% des ménages sont constitués de 1 ou 2 personnes. Plusieurs facteurs peuvent l'expliquer :
- nombre de personnes âgées en augmentation,
- familles monoparentales
- décohabitations juvéniles,
- les familles nombreuses ne sont plus «à la mode».

1.3.2. UNE COMMUNE DE PLUS EN PLUS RESIDENTIELLE

UNE FORTE AUGMENTATION DU PARC DE LOGEMENTS

Evolution du parc de logements de 1968 à 2005



Source : INSEE
* Estimation recensement provisoire INSEE

En 2005, Plobannalec-Lesconil comptabilise 2296 logements dont 1 369 résidences principales, 812 résidences secondaires et 115 logements vacants. Entre 1999 et 2005, la commune a gagné, en valeur absolue, 387 logements, soit une progression de 20,23%. C'est la plus forte progression observée depuis 1982.

En 2005, les résidences principales ne représentent plus que 59,62% du parc immobilier total.
Le taux de résidences secondaires est en augmentation constante depuis 1968, totalisant en 2005 un peu plus du tiers des logements (12% du parc total en 1968, 25% en 1982, contre 35% en 2005) : autrement dit, le nombre de résidences secondaires en valeur absolue a été multiplié par 6 depuis 1968, et multiplié par 2 depuis 1982).

En 1999, la part des résidences secondaires est quasi-identique à la part de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (28,8% en 1999), et la répartition du parc de logements similaire.
En comparaison, sur le département du Finistère, la proportion de résidences secondaires est de 12,4% en 1999. **Plobannalec-Lesconil a donc une vocation de station balnéaire affirmée.**

Quant au taux de logements vacants, il a diminué de manière conséquente entre 1990 et 1999 (leur nombre a été divisé par deux), probablement aidé par l'O.P.A.H. en cours sur cette période. A l'inverse, entre 1999 et 2005, le nombre de logements vacants a augmenté, mais le taux de vacance reste faible, soit 5% du parc immobilier total.

Type de résidences principales en 1999

	maisons individuelles	logements collectifs	autres
Plobannalec-Lesconil	**96,50%**	**2,50%**	**1,00%**
Communauté de Communes	90,50%	7,20%	2,30%

Source : INSEE

En 1999, les résidences principales sont représentées à près de 97 % sous forme de maisons individuelles. Le poids des logements collectifs est particulièrement faible avec seulement 2,5 % du total des résidences principales (7,2 % au niveau intercommunal et 25,7 % sur le département). Ceci peut s'expliquer par le fait que Plobannalec-Lesconil est une petite commune ne jouxtant pas de grosse ville.
Le parc de logements est confortable : seules 2 % des résidences principales n'ont pas de confort sanitaire.
Pourtant 27,8 % des logements datent d'avant 1949, ce qui témoigne d'une bonne mise en valeur du bâti ancien, largement rénové, ce que confirme la diminution importante du taux de vacance.

DES LOGEMENTS GRANDS ET CONFORTABLES

Les résidences principales de Plobannalec-Lesconil sont de grands logements : près de 80% des logements ont 4 pièces ou plus. En revanche, les petits logements sont très peu représentés : seulement 8 % de 1 ou 2 pièces. A titre de comparaison, sur le département près de 70% des logements ont 4 pièces ou plus, et 15% ont 1 ou 2 pièces.

La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 85,6% des ménages. Les locations représentent à peine 10 % des résidences principales en 1999 (soit 126 logements), ce qui est peu comparé au taux intercommunal (17,2%) et très peu comparé au taux départemental (29,7%).

LES LOGEMENTS SOCIAUX

En 1999, le parc social constitue 32 % du parc locatif total, soit seulement 3,2 % des résidences principales (au niveau du Finistère, le parc social représente 10% des résidences principales).
Il compte, en 1999, 69 logements tous H.L.M., dont 26 logements H.L.M. répartis dans 3 habitations collectives (toutes construites après 1990) et 43 logements H.L.M. individuels (tous construits après 1990, sauf 3 entre 1982 et 1989). **En 2005, la commune totalise 80 logements sociaux, individuels et collectifs, dont 11 en cours de réalisation.**

En 2005, le ratio des logements sociaux est moyen, puisqu'il est de 25,14 logements sociaux pour 1000 habitants, mais est en légère augmentation (22,6 logements sociaux pour 1000 habitants en 1999).

L'offre locative sociale va notamment être développée par la réalisation de programmes de 11 logements sociaux en partenariat avec l'OPAC QUIMPER CORNOUAILLE au sein de l'agglomération Lesconiloise dans le cadre de la restauration de l'école Jean-Baptiste LE MEL. Le démarrage des travaux a eu lieu en octobre 2005.

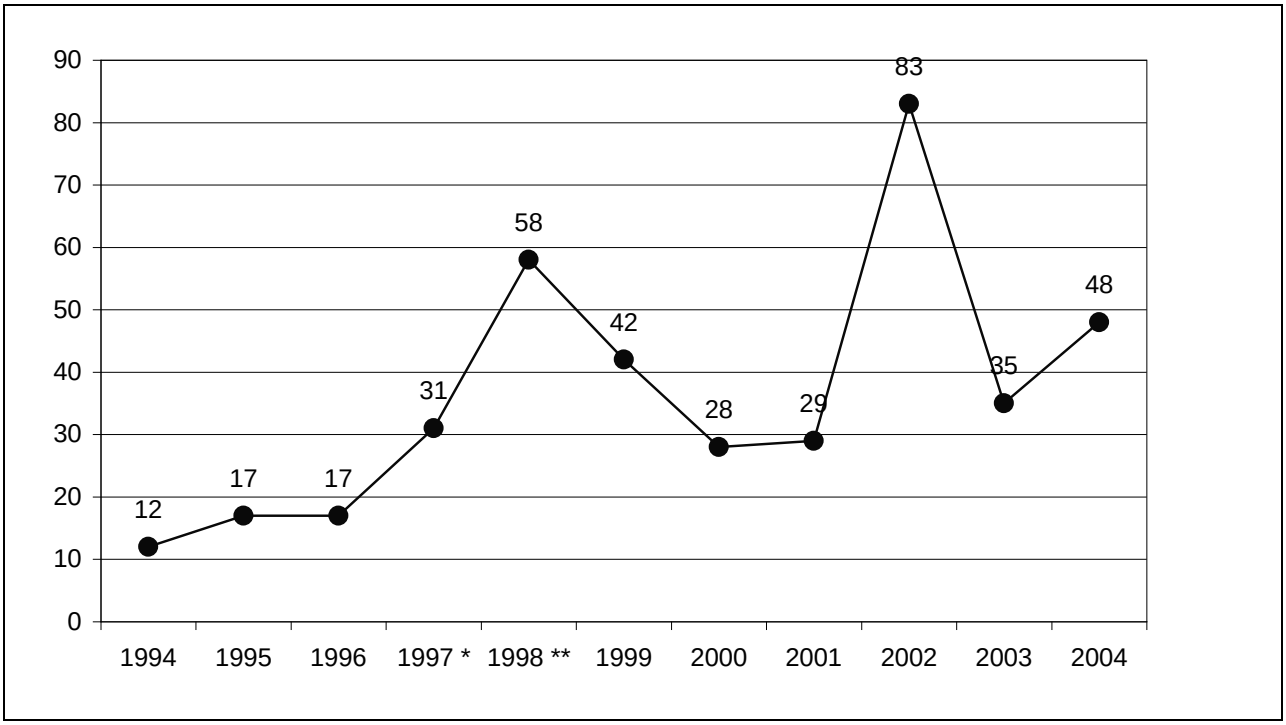
LES LOGEMENTS LOCATIFS PEU NOMBREUX

En 1999, La commune possède peu de logements locatifs. Le parc locatif représente 10 % des résidences principales contre 29,7 % en moyenne dans le Finistère.

1.3.3. LE MARCHE IMMOBILIER

LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Rythme de la construction entre 1994 et 2004



Source : INSEE

**** dont 10 pavillons locatifs***

***** dont 15 pavillons locatifs***

Depuis 1994, on constate une envolée du nombre de constructions sur la commune, surtout manifeste après 1997 : le rythme moyen de constructions est ainsi de 44 logements par an (entre 1997 et 2004).

En 2005, le taux de vacances, bien qu'en augmentation depuis 1999, reste faible sur la commune, soit 5%, et a diminué très vite depuis 1990, ce qui laisse présager de fortes pressions sur le marché immobilier (manque de terrain à bâtir, contexte démographique…). En 1999, il est plus faible que celui de la Communauté de Communes (4,7%) et du département (5,8%).
On admet généralement qu'un taux de vacance ne doit pas descendre en deçà de 5%, afin que la commune puisse faire face à des situations d'urgence éventuelles (relogement suite à un sinistre, à des intempéries, à un incendie…).

Il convient toutefois de souligner qu'un logement vacant n'est pas forcément un logement disponible pouvant être mis sur le marché c'est-à-dire offert à la location ou à la vente. En effet, de nombreux logements peuvent être vacants sans que leur propriétaire souhaite le mettre sur le marché, et d'autres logements peuvent être inhabitables (vétusté, ruines…).

LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Procédures en cours ou récemment menées :

■ **Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (ANAH-PAH) a été conduite sur la commune sur la période 1995-1999**. Cette procédure a permis à des propriétaires occupants d'améliorer leur logement, et aussi la réhabilitation de logements locatifs privés. De plus, jusqu'en décembre 2002, la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud a organisé - avec le soutien financier de l'Etat - des permanences destinées aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs désirant améliorer leurs logements. Ces permanences étaient assurées par HABITAT & DEVELOPPEMENT dans le cadre de l'animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Faute de renouvellement de cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat par l'Etat, les permanences ont cessé. Une nouvelle demande est en cours d'examen.

■ **Le Programme Local de l'Habitat du Pays Bigouden Sud est également en cours de réalisation** : la commune de Plobannalec-Lesconil fait partie des communes concernées.
En effet, depuis le printemps 2002, la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud – en collaboration avec les Communautés de Communes du Cap Sizun, du Haut Pays Bigouden et du Pays de Douarnenez – expérimente le dispositif régional d'aide à l'accession à la propriété.
Le programme vise à favoriser l'accession à la propriété par des personnes à revenus modestes, préserver et réhabiliter le patrimoine architectural et l'habitat rural ancien de qualité, soutenir l'activité du bâtiment et à favoriser le maintien dans les zones rurales de jeunes ménages et de personnes à faibles revenus.

Objectifs de la commune en matière d'habitat :

■ Anticiper afin de répondre aux besoins futurs et d'attirer de nouveaux habitants ;
■ Proposer des terrains à bâtir, répondant aux deux types de demandes existant sur la commune, à savoir :
- Sur Lesconil : demande relativement élevée, pour une offre actuellement faible ; essentiellement de la part de touristes (résidences secondaires), ou de retraités. Terrains d'environ 500 m².
- Sur Plobannalec et les écarts d'urbanisation : demande relativement élevée émanant d'une population familiale ; terrains d'environ 2000m². Pression agricole.

■ Rééquilibrer les agglomérations.

LA REPARTITION DE L'HABITAT

Sur le territoire communal, on peut distinguer 3 types d'urbanisation :

■ L'agglomération de Plobannalec, rurale et tournée vers les terres et l'agriculture ; elle est composée d'un centre-bourg organisé autour de l'église paroissiale, et de lotissements pavillonnaires périphériques ;

■ L'agglomération de Lesconil, composée initialement du port de pêche et d'un village traditionnel, et fortement développée façade ouest par des extensions sous forme de lotissements successifs ;

■ Un habitat dispersé sur tout le reste du territoire et généralement organisé sous forme de hameaux traditionnels, parfois encore agricoles actifs, essentiellement dans la moitié nord de la commune.

A RETENIR

- **Bien que la taille des ménages diminue (64% des ménages sont constitués de 1 à 2 personnes), le nombre de résidences principales est en augmentation du fait d'une arrivée de nouvelle population.**
- **L'habitat secondaire est important : 35% du parc de logement total.**
- **La quasi-totalité des logements principaux (96,5%) est constituée de maisons individuelles, et la majorité des occupants a un statut de propriétaire.**
- **Un rythme moyen est de 44 logements neufs par an depuis 1997**

1. 4. LES EQUIPEMENTS ET LA VIE ASSOCIATIVE

1.4.1. LES EQUIPEMENTS

LES ADMINISTRATIONS

- une mairie (bourg de Plobannalec) et une mairie-annexe (bourg de Lesconil),
- un bureau de poste à Lesconil et une agence postale à Plobannalec,
- un office du tourisme (dans l'ancien sémaphore de Lesconil),

L'ENSEIGNEMENT

- une école publique maternelle et primaire (Groupe scolaire public du Dr Fleming) à Lesconil,
- une école privée maternelle et primaire (Ecole Saint-Joseph) à Plobannalec,
- chaque école dispose d'un restaurant scolaire ; la cuisine scolaire est centralisée à Lesconil.
- en ce qui concerne l'enseignement secondaire et supérieur, technique ou professionnel, les élèves doivent se rendre à Pont L'Abbé, Quimper ou Brest (pour les facultés).

LES EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS

- une bibliothèque,
- 2 maisons des associations (une dans chaque centre-bourg),
- un foyer du 3ème âge (Lesconil),
- un atelier d'arts plastiques (Lesconil),
- une association organisatrice de l'annuelle 'Fête de la Langoustine',
- une association « Lire à Plobannalec-Lesconil »
- un institut CGT d'Histoire Sociale de Bretagne.

LES EQUIPEMENTS CULTUELS

- Deux églises (à Plobannalec et à Lesconil)
- un presbytère (rue Loctudy)
- Une chapelle (à Plonivel)

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

- un centre nautique,
- un centre équestre,
- un plateau sportif,
- une salle de sports,
- 2 postes de tir à l'arc,
- 3 terrains de football.

Au niveau associatif, la commune compte :

- une association sportive regroupant de nombreuses sections (ASPL),
- un club nautique et de plein air (C.N.P.A.),

Enfin, il est également possible de pratiquer l'U.L.M., le kayak de mer, le basket, le volley, le badminton, le judo, le ju-jitsu, le self défense et de louer des vélos-V.T.T.-scooters.

LES EQUIPEMENTS POUR LA SANTE

- 1 dentiste
- 2 cabinets d'infirmiers (rue Pasteur (4), rue Guerveur (3)),

- 2 cabinets de masseur-kinésithérapeuthes (rue Pasteur)
- 4 médecins (rue Pasteur, rue Langevin, rue Jeanne d'Arc (2))
- 1 orthophoniste (rue Cachin)
- 1 pharmacies,
- une association d'aide à domicile en milieu rural (ADMR),
- une association de soins infirmiers à domicile pour personnes âgées (ASIDPA).

1.4.2. LA VIE ASSOCIATIVE

La commune concentre de nombreuses associations, soit 52 structures recensées *(source: site internet : www.plobannalec-lesconil.com)*

Associations sportives
- A.S.P.L. Club Omnisports
- A.S.P.L. Badminton
- A.S.P.L. Foot
- A.S.P.L. Tennis de table
- A.S.P.L. Volley
- A.S.P.L. Gymnastique
- Archers Bigoudens
- CAP Aventure
- Centre Nautique et de Plein Air
- Galoche Plobannalécoise
- S.K.A.L.P. (section kayak CNPA)
- Société de Chasse

Associations scolaires
- A.P.E. F.C.P.E
- APEL Saint-Joseph
- OGEC Saint-Joseph
- Espérance
- Avenir

Associations caritatives et bienfaisantes
- Aide à Domicile en Milieu Rural
- ASIDPA (Soins infirmiers personnes âgées)
- C.O.S. Personnel Communal
- OMPN (Orphelinat Mutualiste Police Nationale)
- Secours Populaire Français
- Secours Catholique

Associations d'Animation et de Culture
- Amicale Laïque
- Atelier d'Art Plastique
- Chœur à cœur
- Club des Supporters
- Comité Armor
- Comité de Jumelage
- Comité des fêtes
- Consulat pays Bigoudens
- Défi des Ports Bigoudens
- Détente-Amitié
- Foyer du 3ème âge
- Institut C.G.T. d'Histoire Sociale de Bretagne
- Lire à Plobannalec-Lesconil
- Syndicat d'Initiative
- Tout An Dud

Associations de Patrimoine et du Cadre de Vie
- Bag Leskon
- Organisation de Défense du Littoral Lesconilois
- Poissons volants

Associations du Monde Maritime
- Comité de défense du Port
- Conseil Consultatif de la Halle à Marée
- Fédération Nationale du Mérite maritime
- Inscrits maritimes C.G.T.
- S.C.P.A.L.

Associations patriotiques
- A.N.A Combattants Résistants
- A.C. Prisonniers de Guerre
- F.N.A.C.A. (Fédération Nationale des Anciens Combattants d'Algérie)
- Union Bretonne des Combattants
- Association des Orphelins de Déportés, Fusillés et Massacrés de France Militant de la Mémoire

Associations Politiques
- AGIR
- Parti Communiste
- Parti Socialiste

1.4.3. LA VOIRIE

LES 3 TYPES DE VOIES

On distingue traditionnellement 3 types de voies :

- **les voies de transit** qui assurent la circulation de transit et de contournement à l'échelle de l'agglomération,
- **les voies artérielles** qui permettent la liaison entre les différents quartiers,
- **les voies de desserte** ou voies de distribution qui sont réservées aux déplacements internes aux quartiers et servent à l'accès aux locaux d'activités ou d'habitation.

■ Voies de transit

On compte 2 voies de transit sur le territoire communal :

- **la RD 53** qui traverse la commune d'est en ouest et relie Penmarc'h à Loctudy ;
- **la RD 102** qui traverse la commune du nord au sud et relie Pont L'Abbé à Lesconil. Elle permet de rejoindre un axe plus important, la D785 reliant Pont-l'Abbé à Quimper.

La commune de Plobannalec-Lesconil, tournée vers la mer, est donc située à l'écart des axes importants. Une réflexion est actuellement en cours en vue de l'aménagement d'un axe permettant une desserte des ports bigoudens.

■ Voies artérielles et de distribution

Les voies artérielles ainsi que les voies de distribution se répartissent de façon relativement homogène sur l'ensemble du territoire communal.

■ Voies de desserte

Quant aux voies de desserte, elles sont relativement nombreuses, notamment au niveau des nombreux hameaux.

LE STATIONNEMENT

Mis à part un certain engorgement du secteur du port en période estivale, les problèmes de stationnement ne sont guère nombreux.

PLOBANNALEC-LESCONIL

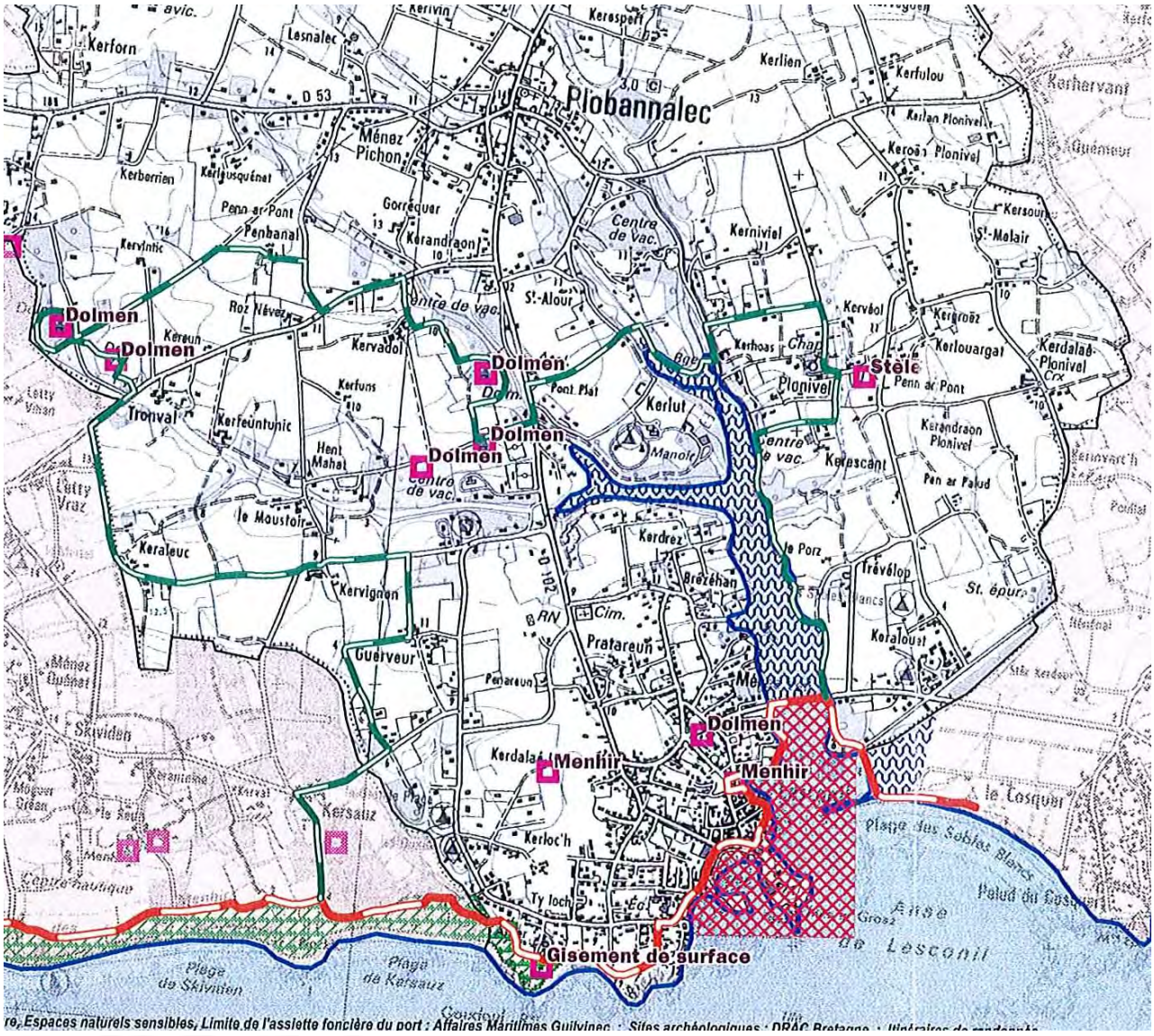
LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

GEOLITT - 7 rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon - tél 02-98-28-13-16 - fax 02-98-28-30-12 - geolitt@wanadoo.fr

LE RESEAU DEUX ROUES ET PIETONS

La commune de le Plobannalec-Lesconil dispose actuellement de 3 circuits de randonnées piétons communaux (circuit des mégalithes, circuit terre et mer, circuit de Plonivel) et du passage du GR 34, qui longe le front de mer de Lesconil.



Source : Porter à Connaissance.

1.4.4. LES RESEAUX DIVERS

LE RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

La gestion de la distribution de l'eau potable sur la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL est assurée par la S.A.U.R., pour le compte de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS), qui détient les compétences de protection de la ressource ainsi que de sa production et de sa distribution.
L'ensemble du syndicat est alimenté par la prise d'eau de Bringall, située sur la retenue d'eau de Moulin Neuf, alimentée par la rivière de Pont L'Abbé. La capacité de traitement journalière est de plus de 18000 m3 et le nombre de foyers raccordés au réseau d'adduction d'eau potable sur Plobannalec-Lesconil est de 2 186. Ce captage fait l'objet de périmètres de protection, hors du périmètre du territoire communal de Plobannalec-Lesconil.

La CCPBS doit également veiller au renouvellement des conduites d'eau pour limiter les pertes, ainsi qu'au remplacement des branchements en plomb dans le cadre de nouvelles normes européennes qui seront effectives en 2013.
Un autre chantier en cours concerne l'usine de potabilisation. Les travaux d'amélioration de l'usine de Bringall se poursuivent avec pour objectif de maintenir la performance de cet outil et aussi de se conformer au plan Vigipirate qui impose de nouveaux équipements en matière de sécurité..

On ne recense aucun captage ou pompage pour l'adduction en eau potable sur le territoire communal de Plobannalec-Lesconil.

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

a) Etat existant

Jusqu'en 1999, seule l'agglomération de LESCONIL bénéficiait d'un réseau d'assainissement collectif.
Une première étude réalisée en 1999 par le cabinet GAUDRIOT a permis de faire un état des lieux de l'aptitude des sols à l'assainissement sur la Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, un complément d'étude a été demandé à la société DCI Environnement afin d'appréhender d'une part le réseau collectif (et les futures extensions) et d'autre part la capacité de certaines zones à recevoir l'assainissement individuel.

Le réseau d'assainissement collectif de la commune de Plobannalec-Lesconil est de type séparatif. Il dessert les bourgs de Plobannalec et Lesconil ainsi que l'ensemble des hameaux situés en périphérie immédiate de la route départementale reliant les bourgs entre eux.
Les quartiers en rive gauche du Stêr, en bordure littorale, sont également desservis par l'assainissement collectif du fait de leur proximité avec la station d'épuration et de l'importance de l'activité touristique sur la zone (2 campings recensés).

Ce réseau couvre ainsi la grande majorité des zones urbanisées du territoire communal. Les secteurs déjà urbanisés mais non desservis sont peu nombreux, souvent limités à des fermes, hormis sur le quartier de Kerberrien (activité artisanale et industrielle).

Le réseau développé depuis les années 1970 a fait l'objet de raccordements successifs. L'ensemble des eaux usées est collecté en point bas de la zone urbanisée de Lesconil (Kerhoas) pour être ensuite refoulées vers la station d'épuration située en rive gauche du Stêr, dans le quartier de Keralouet.

Le réseau gravitaire mesure 20 510 mètres linéaires et le réseau de refoulement fait près de 3 910 ml

Il convient de rappeler que l'arrêté technique du 6 mai 1996 définit l'assainissement non collectif comme : *« tout système d'assainissement effectuant la collecte, le pré traitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement. ».*
Cette étude va donc sectoriser 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 ». Cette étude de zonage assainissement sera soumise à l'enquête publique conjointement au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, le réseau d'assainissement collectif va être étendu dans certaines zones de l'agglomération plobannalecoise où la mise en place de l'assainissement individuel pose des difficultés techniques.

b) Les projets d'extension

Ainsi, ce sera essentiellement la partie ouest de l'agglomération plobannalecoise qui sera concernée par l'extension du réseau d'assainissement collectif dans les 10 prochaines années. Il s'agira notamment de la rue du moulin, de la rue Tachen ar veil, de la rue Tachen ar cho'at et de la rue de Penmarc'h.

De même, à LESCONIL, les secteurs prochainement urbanisés à Kerloc'h et Guerveur-Kerlouarn, ainsi que la rue Général DE GAULLE faisant la jonction entre la rue Jean Jaurès et la rue de l'église seront desservis par le réseau d'assainissement collectif. Une réflexion est en cours concernant la desserte du port.

Du fait de la difficulté d'atteindre certaines zones, la norme restera cependant l'assainissement individuel. 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.

De plus, l'article 5 du règlement du Plan Local d'Urbanisme prévoit qu'une superficie minimale de 500 m² est exigible en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif.

Il convient de préciser que les terrains destinés à l'implantation de bassins de traitement bénéficient d'un zonage spécifique Ne.

In fine, des réglementations récentes en matière d'assainissement prévoient que :

« peuvent être placées en zone d'assainissement non collectif les parties du territoire d'une commune dans lesquelles l'installation d'un réseau de collecte ne se justifie pas soit parce qu'elle ne présente pas d'intérêt pour l'environnement soit parce que son coût serait excessif. »

Dans ces zones, les communes ou leurs groupements sont tenues, afin de protéger la salubrité publique d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien. Pour cela, elles doivent obligatoirement créer un service public de l'assainissement non collectif (SPANC) avant le 31 décembre 2005.

Le but recherché est ici de lutter contre la pollution domestique produite par les habitations non raccordées à un réseau de collecte des eaux usées afin de préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines et de s'affranchir des risques sanitaires.

c) La station d'épuration

La station d'épuration de la commune de Plobannalec-Lesconil est de type boues activées associé à des lagunes de finition avant rejet dans le ruisseau de Ster Kerdour. Ce système a été mis en place en septembre 1988. Le système d'épuration de Keralouet présente les capacités nominales suivantes :

- 8 000 équivalents habitants de capacité de traitement,

- 485 kg de 0805 / j en charge organique,

- 1 350 m^3/j de charge hydraulique.

Le nombre d'équivalents habitants actuellement raccordé est d'environ 3 000. Cette valeur correspond aux 1 171 clients réellement raccordés au réseau de collecte communal.

LES DECHETS

La collecte (depuis 1998) et le traitement des déchets (depuis 1993) sont gérés par la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud. Un effectif permanent de 37 personnes y est affecté, complété en saison par une soixantaine de personnes, soit près de 12 emplois à temps plein.
Les ordures ménagères sont envoyées à l'usine de compostage de Lézinadou à Plomeur. Le compost obtenu est principalement utilisé dans l'horticulture. Les déchets que l'on ne peut pas composter, car non biodégradables (plastiques non recyclables...), sont enfouis dans un casier au Centre d'Enfouissement technique de Tréméoc. Cette phase de traitement est déléguée à l'entreprise GEVAL.
La Communauté de Communes pratique également le tri sélectif. Les déchets ainsi triés sont acheminés au centre de tri de Pouldreuzic, d'où ils repartent vers des usines de recyclage, différentes pour chaque catégorie de déchets. Dans cette optique, la CCPBS mène des campagnes d'information sur la collecte sélective auprès des scolaires et à destination des vacanciers.

Dans le Pays Bigouden Sud, il y a trois déchetteries : à Kerbénoën en Combrit, **à Quélarn en Plobannalec-Lesconil** et à Lézinadou en Plomeur.
Sur la commune de Plobannalec-Lesconil, les ordures ménagères sont collectées les lundi, mercredi et vendredi après-midi. La collecte des déchets issus du tri sélectif se fait au porte à porte le mercredi après-midi.

LE RESEAU D'ELECTRICITE

La Communauté de Communes exerce la compétence électrification. Elle réalise notamment des enfouissements ou effacements des réseaux électriques et d'éclairage public dans les agglomérations. Ces travaux, programmés à la demande des communes et dans les limites des capacités budgétaires de l'EPCI, contribuent ainsi à l'amélioration du cadre de vie des habitants.
La Communauté de Communes assure également la maîtrise d'ouvrage des travaux de renforcement du réseau électrique sur les communes rurales (Combrit, Ile Tudy, Plobannalec-Lesconil, Plomeur, Treffiagat, Treguennec et Tréméoc). Ces travaux sont programmés après analyse et diagnostic du réseau par les services d'EDF et donnent suite à des réclamations d'abonnés. Ils ont pour objectif d'améliorer la qualité de la distribution de l'énergie électrique.
Enfin, la Communauté de Communes réalise des extensions du réseau électrique, notamment pour les projets communaux et communautaires (lotissements et zones d'activités).
Pour financer ces travaux, la Communauté de Communes utilise des recettes provenant d'une part du reversement par EDF de la taxe locale (8 %) perçue par la facture d'électricité et d'autre part des subventions (Fonds d'Amortissement des Charges d'Electrification, Fonds d'Aménagement Urbain et Rural et le Programme d'Amélioration Esthétique des Lignes Aériennes).

LE RESEAU DE GAZ

Il n'existe pas de réseau de gaz sur la commune.

LE RESEAU TELEPHONIQUE

L'ensemble du territoire communal est desservi par le réseau téléphonique de France Télécom.

2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2. 1. LE MILIEU PHYSIQUE

2.1.1. LE CLIMAT

Le secteur de Plobannalec-Lesconil a des données climatiques homogènes à celle de la région littorale du Sud Finistère et bénéficie d'un climat océanique tempéré (douceur, humidité).

Les données présentées ci-après proviennent de la station de référence de Météo France de Quimper - Pluguffan (relevés de 1971 - 2000). Les données concernant les précipitations relevées donnent les résultats suivants:
- La hauteur moyenne cumulée des précipitations est de 1251,3 mm sur toute la période de mesure.
- La pluie journalière décennale est estimée à 43 mm pour Plobannalec-Lesconil (Atlas hydrologique de la Bretagne - commune de référence: Pont l'Abbé).
- La moyenne mensuelle interannuelle des précipitations est de 104,2 mm.

La primauté des vents entrants se situe dans les secteurs sud-ouest, ouest, et nord-est. Le secteur ouest concentre la majorité des vents qui ont une vitesse supérieure à 8 m/s. Les vents de nord ouest s'expliquent par la présence du relief peu vallonné que présente la bordure littorale, qui n'offre que peu d'abri aux pénétrations d'air venant de l'Atlantique.

2.1.2. LE RELIEF, LA GEOLOGIE ET LA NATURE DES SOLS

LE RELIEF

Le territoire de la commune de Plobannalec-Lesconil se situe sur un plateau bas avec un faible dénivelé, les altitudes varient de 0 (niveau de la mer au sud) à 26 mètres (Corroarc'h). Le faible relief présent n'est dû qu'à de petites vallées, induits par des ruisseaux qui convergent vers la Ria du Stêr.

GEOLOGIE ET NATURE DES SOLS

Source : Etude d'assainissement DCI environnement 2005

La nature du sol est marquée par la présence significative, à des profondeurs variables, d'un socle granitique (roche granulitique de Pont L'abbé) **très peu fracturé et difficilement altérable** qui en fait une pierre de taille usitée dans la construction (source: atlas hydrologique de la Bretagne et sondages réalisés).

Les parties supérieures du sol sont composées de sables coquilliers grossiers (arène grossière) très filtrants mélangés par endroits à des alluvions modernes en couches inférieures. Des phénomènes localisés de métamorphisme ont fait apparaître des roches cristallines à schistes et gneiss.

La géologie du territoire communal, et plus particulièrement des secteurs étudiés connaît toutefois des variances quant à la profondeur constatée avant le contact avec le substratum rocheux. Ainsi la profondeur minimale de contact est de 13 cm, alors qu'une majorité des sondages n'ont pas permis d'atteindre le substratum rocheux.
Les couches supérieures sont constituées de terre végétale, de limons fins et sables granitiques. Les couches inférieures avant arrivée au substratum rocheux sont constituées d'arène plus ou moins grossière et, par endroit, de quelques blocs compacts de roche d'un diamètre compris entre 5 et 15 centimètres.

On remarque également la présence de couches limono-argileuses en plusieurs zones du territoire rendant peu perméables à de faibles profondeur les sols (couche située entre 80 et 100 cm de profondeur et pouvant atteindre une épaisseur de 20 à 30 cm).

Les caractéristiques géologiques évoquées rendent les ressources en eau souterraine difficilement exploitables, du fait d'une productivité limitée (socle granitique imperméable à faible profondeur). Il n'existe pas de prélèvement d'eau souterrain pour l'alimentation en eau potable sur la commune.

2.1.3. L'HYDROLOGIE

INVENTAIRE PHYSIQUE

Source : Etude d'assainissement DCI environnement 2005

La commune de Plobannalec-Lesconil est traversée dans un sens d'écoulement nord-ouest sud-est par le ruisseau du Ster et ses affluents, le Kerlut, le Moustoir et le Lestouam, ce dernier prenant naissance sur le territoire conununal.
Elle accueille dans sa partie nord-est la tête de bassin-versant du ruisseau de Kerdrével et également à l'est celle du ruisseau de Kerhervant qui constitue sur une grande longueur la limite communale est (ce dernier se rejette dans le Ster en amont de son embouchure). La partie urbanisée du bourg de Lesconil est également traversée par un petit ruisseau.

Source cartographique : DCI Environnement

QUALITE DES EAUX

L'eau potable

La gestion et la distribution de l'eau potable sur la Commune est assurée par SAUR FRANCE, pour la Communauté de Communes du Pays-Bigouden Sud. Il s'agit d'une compétence

communautaire et l'ensemble des Communes du Pays Bigouden Sud est alimenté par la réserve d'eau du Moulin Neuf située à PLONEOUR-LANVERN.

La Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud a engagé une politique de reconquête de la qualité de la ressource en intégrant le bassin versant de la rivière de Pont-l'Abbé (dont seule la commune de Tréméoc est sur son territoire) au programme Bretagne Eau Pure en 1996. En juin 2001, de premiers résultats significatifs ont été obtenus :

Actions agricoles :
- 43 exploitations agricoles se sont engagées dans la mise aux normes de leur bâtiments d'exploitation
- l'utilisation d'engrais azoté a baissé de 32 % en 5 ans
- seuls 8% des sols sont nus en hiver (contre 19% sur le Finistère) limitant ainsi le lessivage des nitrates dans la rivière pendant la période hivernale
- 60% des pulvérisateurs ont été contrôlés
- 5 agriculteurs pratiquent chaque année le désherbage mécanique (herse étrille)
- 1,4 tonnes de produits phytosanitaires, qui ne sont plus utilisés, ont été récupérés pour être traités ;

Actions non agricoles :
- deux communes situées sur le bassin versant ont réalisé un plan de désherbage afin de limiter l'emploi des produits phytosanitaires
- au moins un agent de chaque commune a suivi une formation sur les conditions d'emploi des produits phytosanitaires
- une prairie humide, en amont de la réserve d'eau du Toul Dour a été achetée par la CCPBS afin de la préserver
- Les élèves des collèges et des écoles ont été sensibilisé à gestion de la ressource en eau.

Ce programme se poursuit. Après une année de transition, le programme Bretagne Eau Pure 3 est engagé pour 2003. La nouveauté par rapport au programme précédent réside dans le fait qu'il sera demandé aux élus et aux agriculteurs de s'engager individuellement sur des objectifs de résultats, auxquels est soumis l'accompagnement financier. Les engagements portent sur : le plan de fumure, l'analyse des terres, le classement des parcelles à risque phytosanitaire et des conseils en aménagement de l'espace, comme la reconstruction des haies et talus pour réduire le ruissellement.
De nombreux contrôles sont effectués par la CCPBS sur le bassin versant et par la SAUR et la DDASS à la retenue. La qualité bactériologique de l'eau est satisfaisante. Les 140 analyses D.D.A.S.S. ont révélé deux légères pollutions bactériennes. Les nitrates demeurent inférieurs à 50 milligrammes par litre(entre 35 et 45 mg/l). Le manganèse, le cuivre sont demeurés dans la limite des normes fixées par la réglementation, sauf à la fin de la vidange décennale sur une période de quelques heures au plus. Les pesticides sont présents ponctuellement (essentiellement l'atrazine) ; les installations de traitement au charbon actif en poudre permettent de demeurer en-deçà des plafonds fixés par la réglementation

En ce qui concerne la commune de Plobannalec-Lesconil elle-même, d'après un contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine en date du 04 juin 2003, réalisé par le service santé-environnement de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, **l'eau d'alimentation est conforme aux normes en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.**

Les eaux de rivières

Les cours d'eau présents sur le territoire communal ne font l'objet d'aucun suivi de leur qualité. Il n'existe par ailleurs aucun usage d'eaux superficielles pour l'alimentation en eau potable sur le territoire communal.

La zone portuaire et littorale

La zone portuaire et littorale de Plobannalec-Lesconil est le siège d'une activité nautique professionnelle intense de pêche et de plaisance. Aucune plage ou zone de baignade n'est recensée sur la commune. La rivière du Stêr fait l'objet d'un classement de salubrité pour les zones de production de coquillages vivants par arrêté préfectoral du 26 octobre 2004 :

- Classe A pour le groupe de coquillages I (gastéropodes, échinodermes, tuniciers),
- Classe B pour le groupe de coquillages III (bivalves non fouisseurs)

Ces classements s'appliquent au bassin versant amont du Stêr jusqu'à la chaussée de franchissement du chenal.

2. 2. LES MILIEUX NATURELS ET FORESTIERS

2.2.1. LES ZONES DE PROTECTION EXISTANTES

Source : www.bretagne-environnement.org
Descriptifs et cartes de localisation des différents espaces naturels non agricoles : inventaire, localisation et description des espaces naturels non agricoles (ZNIEFF, ZICO, ZPS, Réserves Naturelles, Sites classés ou inscrits, zones Natura 2000, sites Ramsar, arrêtés de protection de biotopes…)

ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE - ZNIEFF

Des inventaires au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) identifient au niveau national les espaces écologiques riches et à préserver.

La ZNIEFF a pour objectif le recensement et l'inventaire le plus exhaustif possible des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacés. 2 types de zones sont définis :
- la zone de type I, secteur délimité caractérisé par son intérêt biologique remarquable
- la zone de type II, grands ensembles naturels riches peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importante.

■ Z.N.I.E.F.F. DU COSQUER

Date de création : 01/01/1995
Type de ZNIEFF : 1
Superficie : 60 hectares
Altitude minimale : 0 m
Altitude maximale : 1 m
Espèces végétales protégées : néant
Espèce animales protégées : néant
Description :

Intérêt botanique : Cette zone offre un intérêt botanique pour les Orchidées :

- au Nord de la route Lesconil-Le Cosquer, les prairies humides autour de Kerdour et près de la station d'épuration de Lesconil hébergent de vastes et denses stations d'Orchis laxiflora, de Dactylorhiza incarnata et d'Epipactis palustris. La fauche traditionnelle, favorable aux Orchidées, tend à disparaître. L'abandon de ces parcelles se traduit souvent par la disparition des stations sous les remblais, constructions ou aménagements divers.

- au Sud de la route Lesconil-Le Cosquer, les zones humides hébergent des Orchis laxiflora, Epipactis palustris et une vaste station de Dactylorhiza incarnata, exceptionnellement dense. Une station d'Orchis fragans, espèce protégée, rare et très localisée en Bretagne se trouve entre le camping du Cosquer et la zone de caravaning.

Intérêt ornithologique : Les roselières et les prairies humides abritent une avifaune paludicole riche.

Communes concernées : Plobannalec-Lesconil, Loctudy

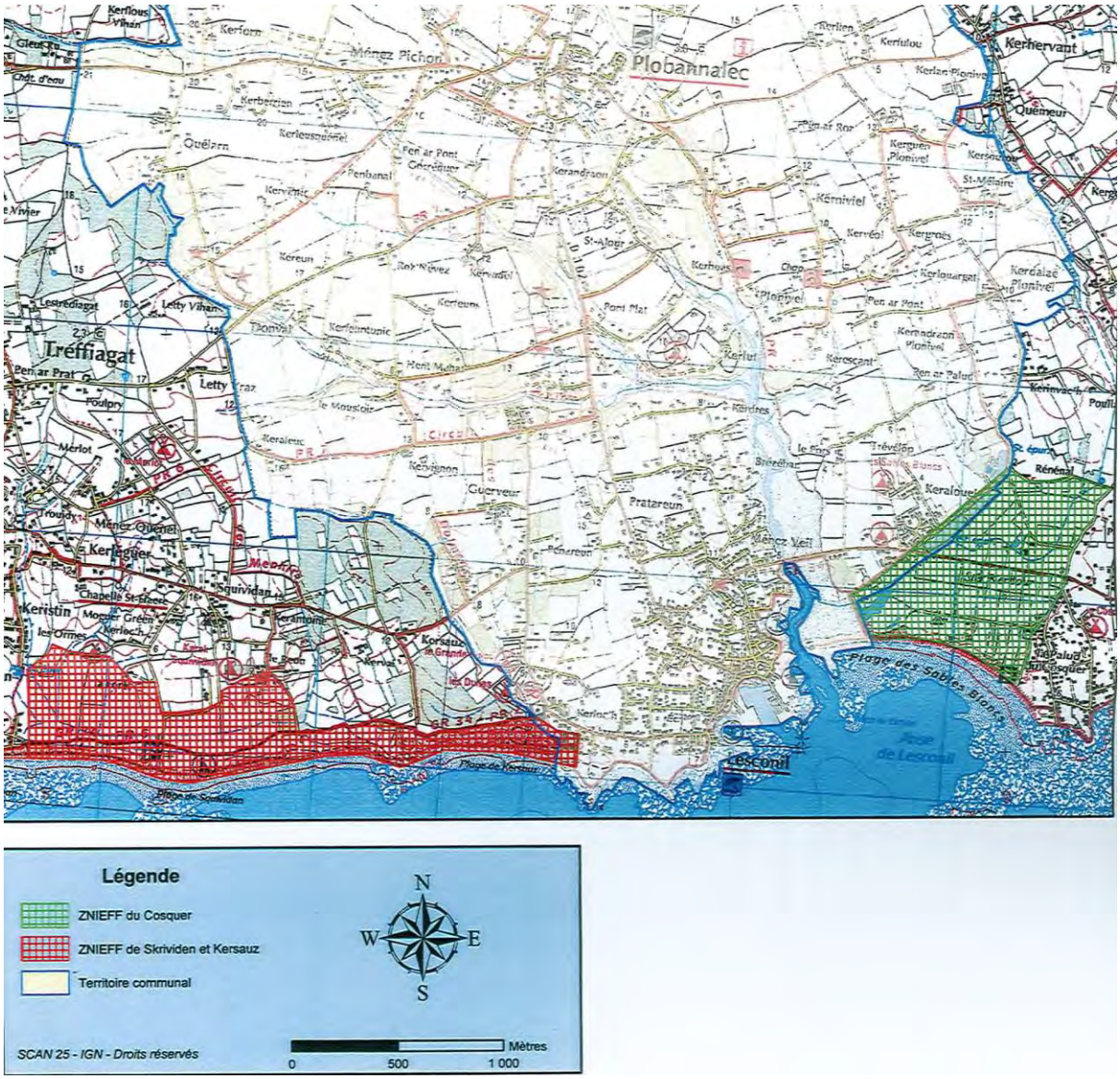
■ Z.N.I.E.F.F. DE SKRIVIDEN ET KERZAUZ

Intérêt floristique : Populations intéressantes d'Orchidées, notamment Orchis fragans (espèce rare et protégée au niveau national), Orchis laxiflora, Orchis morio.

Intérêt ornithologique : Les roselières abritent une avifaune paludicole avec différentes "fauvettes des marais", Rallus aquaticus ... et les prairies humides à Vanellus vanellus et Cisticola juncidis.

Communes concernées : Plobannalec-Lesconil, Treffiagat pour la majeure partie

Localisation :



Source cartographique : DCI Environnement

ARRETE DE PROTECTION DE BIOTOPE

L'arrêté de protection de biotope est instauré par décret du 25 novembre 1977, en application de la loi du 10 juillet 1976, il permet au préfet de fixer par arrêté les mesures de protection d'un milieu nécessaire à la vie des espèces dont il est l'habitat.
Il s'agit donc de protéger les milieux peu exploités par l'homme et non les espèces, rares ou protégées qui y vivent. L'arrêté préfectoral, pris après avis de la commission des sites et consultation de la chambre d'agriculture, peut interdire certaines pratiques qui pourraient porter atteinte à l'équilibre du milieu.

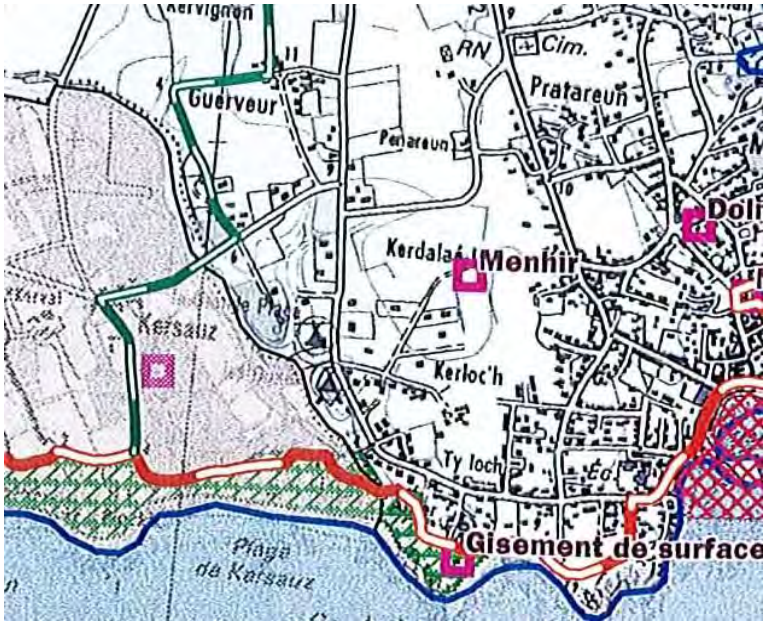
■ PENN AL LANN
Date de création : 30/10/2000
Description : Lande littorale
Superficie : 2 hectares
Suivi du comité consultatif de gestion : Société pour l'Etude et la Protection de la Nature en Bretagne (Brest)/Groupe Mammalogique Breton
Commune concernée :
Plobannalec-Lesconil

ESPACES NATURELS SENSIBLES

Afin de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public d'espaces naturels sensibles et afin de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, le Département et le Conservatoire du Littoral élaborent un programme d'action foncière en milieu naturel, selon les principes posés à l'article L 110 du code de l'urbanisme.

SKRIVIDEN ET KERZAUZ

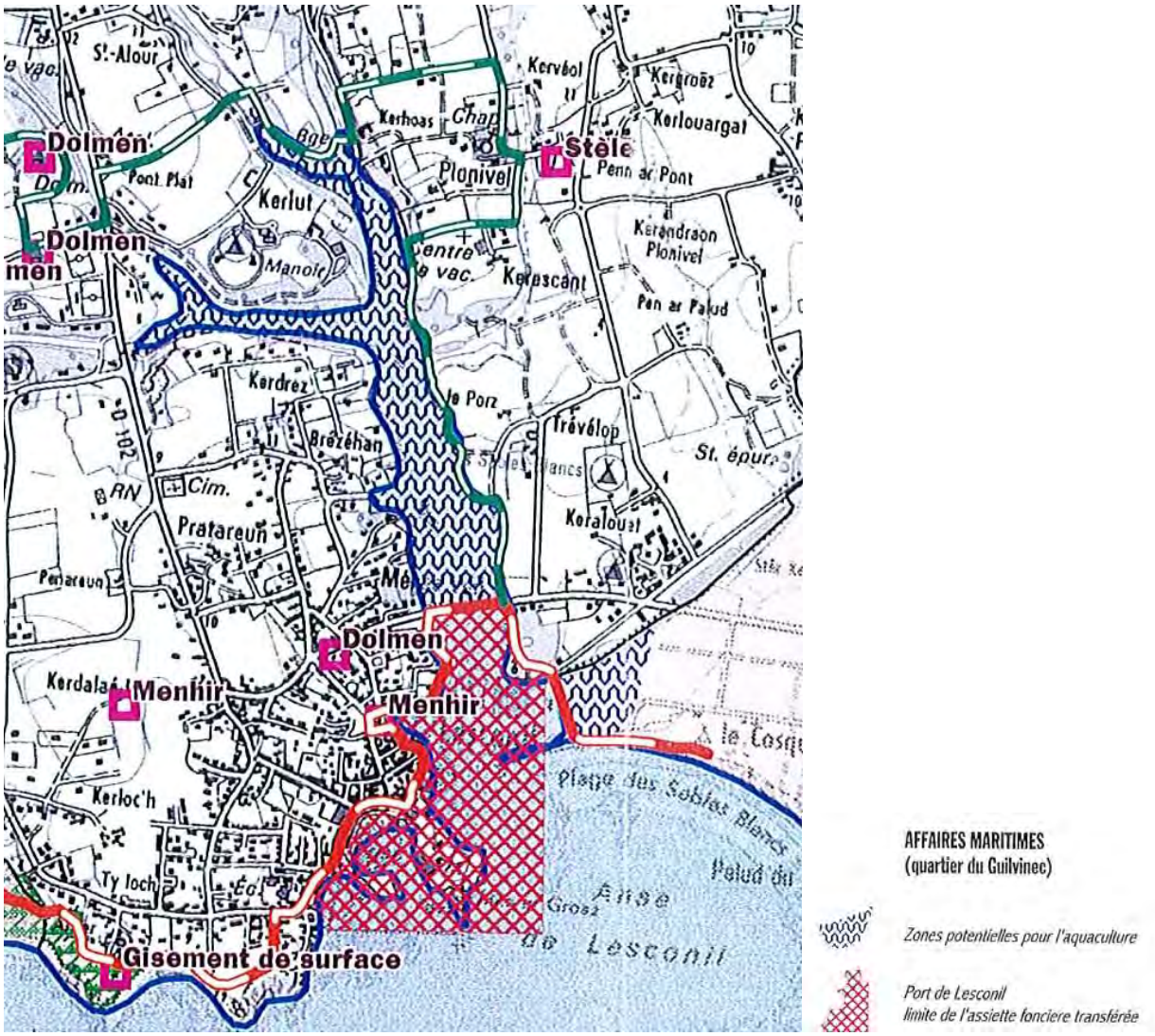
Localisation



Source : Porter à Connaissance, DDE 29

ZONES POTENTIELLES POUR L'AQUACULTURE

La Ria du Ster a été recensée par le service des Affaires Maritimes du quartier du Guilvinec.



Source : Porter à Connaissance, DDE 29

AUTRES SITES NATURELS

- sites qui n'ont pas fait l'objet d'un inventaire ou d'une inscription réglementé

La commune présente de nombreuses petites vallées avec des versants souvent boisés. Ces coulées vertes sont d'autant plus perceptibles que le relief sur le territoire de la commune est pratiquement inexistant. De plus peu d'éléments de relief tels que des haies ou bosquets sont remarquables.

Le site de Quélarn est identifié par la Z.P.P.A.U. pour sa richesse archéologique, mais il présente des boisements de résineux, qui font partie d'un ensemble plus vaste que l'on retrouve sur le territoire de la commune voisine de Tréffiagat.

2.2.2. LE MILIEU AGRICOLE

Le milieu agricole est très important sur la commune. En effet, il utilise une très grande partie de l'espace, en majeure partie dans le nord du territoire qui présente une plus forte mise en valeur agricole des terres que la moitié Sud, bien que le poids économique du secteur de l'agriculture diminue d'années en années, et que le nombre d'exploitations agricoles n'est pas très élevé. Il est essentiellement constitué de prairies, plus ou moins humides, parfois soulignées de talus plantés.

Les exploitations sont classiquement constituées d'un bâti ancien auquel sont venus s'ajouter des bâtiments agricoles (hangars ou bâtiments d'élevage), dont l'insertion visuelle est favorisée par des talus, haies et bosquets.

2. 3. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

2.3.1. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Au néolithique, l'intense occupation de la côte se révèle par la densité des mégalithes : menhirs, tumulus, dolmens et allées couvertes. **La commune du Plobannalec-Lesconil dispose sur son territoire d'un patrimoine archéologique riche, un atout touristique qui renforce l'attraction communale**. Parmi ce recensement de sites archéologiques, on peut noter la présence de plusieurs éléments classés Monument Historique.

Le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL pour lesquels il demande l'application du décret 86-192 du 5 février 1986.
De plus, l'importance de certains sites justifie une protection dans leur état actuel et un classement en zone N conformément à l'article R 123-18 (I, 2d) du Code de l'Urbanisme.

Liste des sites archéologiques avec indication du degré de protection demandé :

n° site	Nom du site	Lieu dit	Périodes	Structures	Année	Section, parcelles	degré de protection
1 AP	Goarem ar C'horiquet	Quélarn	Néolithique	Dolmen	1981	ZO.3a; ZO.3b; ZO.3c; ZO.3d; ZO.3e	classement MH
2 AP	Pointe de Goudoul	Goudoul	Néolithique	Gisement de surface	1987	G2.1061, G2.1062, G2.1063	1
3 AP	Steir ar Ibillic	Lescomil	Néolithique	Menhir	1982	G1.1239	1
4 AP	Menez Veil	Lesconil	Néolithique	Dolmen	1981	G1.1573	classement MH
5 AP		Kerdalae-Lesconil	Néolithique	Menhir	1981	ZR.124	classement MH
6 AP		Kervadol	Néolithique	Dolmen	1981	ZO.232	classement MH
8 AP		Kervignon	Néolithique	Dolmen	1981	ZP.154c	classement MH
9 AP		Kerfuns	Néolithique	Dolmen	1981	ZP.25	2
10 AP		Tronval	Néolithique	Dolmen	1981	ZO.890c	classement MH
11 AP		Kerlay	Néolithique	Menhir	1981	ZA.79f	2
			Néolithique	Dolmen			
2 AH		Ponivel	Age de fer	Stèle	1981	ZC.117	2
4 AH		Kerlay	Médiéval	Carrière	1981	ZA.33g	1

1 : application du décret 86-192

2 : application du décret 86-192 et classement en zone ND au POS.

MH : Monument Historique

2.3.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Un bâti ancien de qualité

■ Manoirs, maisons

Le patrimoine bâti de la commune est essentiellement constitué de fermes traditionnelles (dont certaines toujours en activités) ;

On remarque tout particulièrement le manoir de Kerhoas, monument historique inscrit, ainsi que son four et sa fontaine (XVIème siècle), les hameaux du Guerveur, du Moustoir, de Kerfeuntunic, de Kersaux, Kernel, Corroac'h, Kerlan, Kerdrain ;

Le très petit nombre de bâtiments en ruines témoigne du fort taux de rénovation et démontre l'attractivité de la commune.

■ Edifices religieux

- L'église Saint-Alour (1875-1879). Cette église a remplacé un édifice du XVIème siècle, dont quelques parties remontaient même au XIIIème siècle. Les piliers sont couronnés de riches chapiteaux feuillagés. Parmi les corbelets ou culs-de-lampe des arceaux, on remarque : une vieille

priseuse, un joueur de biniou, une femme tenant un pichet, un homme en prière,.... Saint Alour ou Alor est le troisième évêque de Cornouaille qui vivait au Vème siècle.

- La chapelle Saint-Brieuc ou de Plonivel (XV-XVIème siècle), remaniée au XVIIIème siècle. Cette chapelle fut jusqu'en 1789 église paroissiale. Saint Brieuc (statue du XVIIème siècle) supplanta Nivel comme patron de la paroisse. Statue de plâtre de St Mélaire, très originale avec une troisième main, un pied chaussé, un autre nu. Un cimetière entourait autrefois l'église.

- Les vestiges (portail) de l'ancien presbytère (XVIIème siècle)

- L'église de Lesconil, « Notre Dame de la mer »

- Le temple protestant (1912), situé à Lesconil.

De nombreux éléments de petit patrimoine

En parcourant la commune, on remarque souvent que de très beaux murets de pierres sèches ont été dégagés en bordure de route ou de chemins (cf. secteur de Penareun, du Moustoir, de Kerfeuntunic, de Kerdalae-Plonivel, de Kervéol…) ;
Ces éléments de petit patrimoine contribuent à mettre le paysage rural en valeur.

Outre les murets de pierres sèches, il existe sur la commune de nombreux autres éléments de petit patrimoine.

■ Lavoirs
Le lavoir de Pors-Ar-Feunteun (1900-1928) entre autres.

■ Fontaines
La fontaine de Kerhoas (XVIème siècle) entre autres.

■ Stèles, Croix et calvaires
- La croix pattée (moyen âge), encastrée dans un mur de l'enclos de la chapelle Saint-Brieuc.

- La croix monolithique (moyen âge) de l'enclos de la chapelle Saint-Brieuc, située sur les dunes de Goudoul.

- D'autres croix ou vestiges de croix :
  la croix de Kerandraon ou Kerbrizien (Moyen Age),
  la croix de Kerdalaé-Plonivel (XVIème siècle),
  la croix de Kerfulou (1889), la croix de Kerlouargat (1741),
  la croix de Kerstaloff (Moyen Age), la croix de Kervignon (Moyen Age),
  la croix de l'église de Lesconil (XIXème siècle),
  la croix du cimetière de Lesconil (1945),
  la croix de l'église de Plobannalec (XIXème siècle),
  le monument aux morts de Plobannalec (1920),
  la croix du parking de Plobannalec (XVIème siècle, 1850),
  la croix de fer de Plobannalec (1896).
  la croix des Amoureux.

■ Autres éléments

- 6 moulins dont le moulin à eau de Kerhoas, et les moulins à vent Blanc, Kerhoas, Keresper,…
- Le four à pain de Kerloas (XVIème siècle).
- Le sémaphore (1860).
- Le phare (1905).
- La digue (1907-1919).

(cf. carte des « Eléments du patrimoine communal »)

Eléments de patrimoine communal

Photo 19 : Fontaine de Kerlouarn.

Photo 20 : Lavoir et fontaine près du hameau de Le Rest.

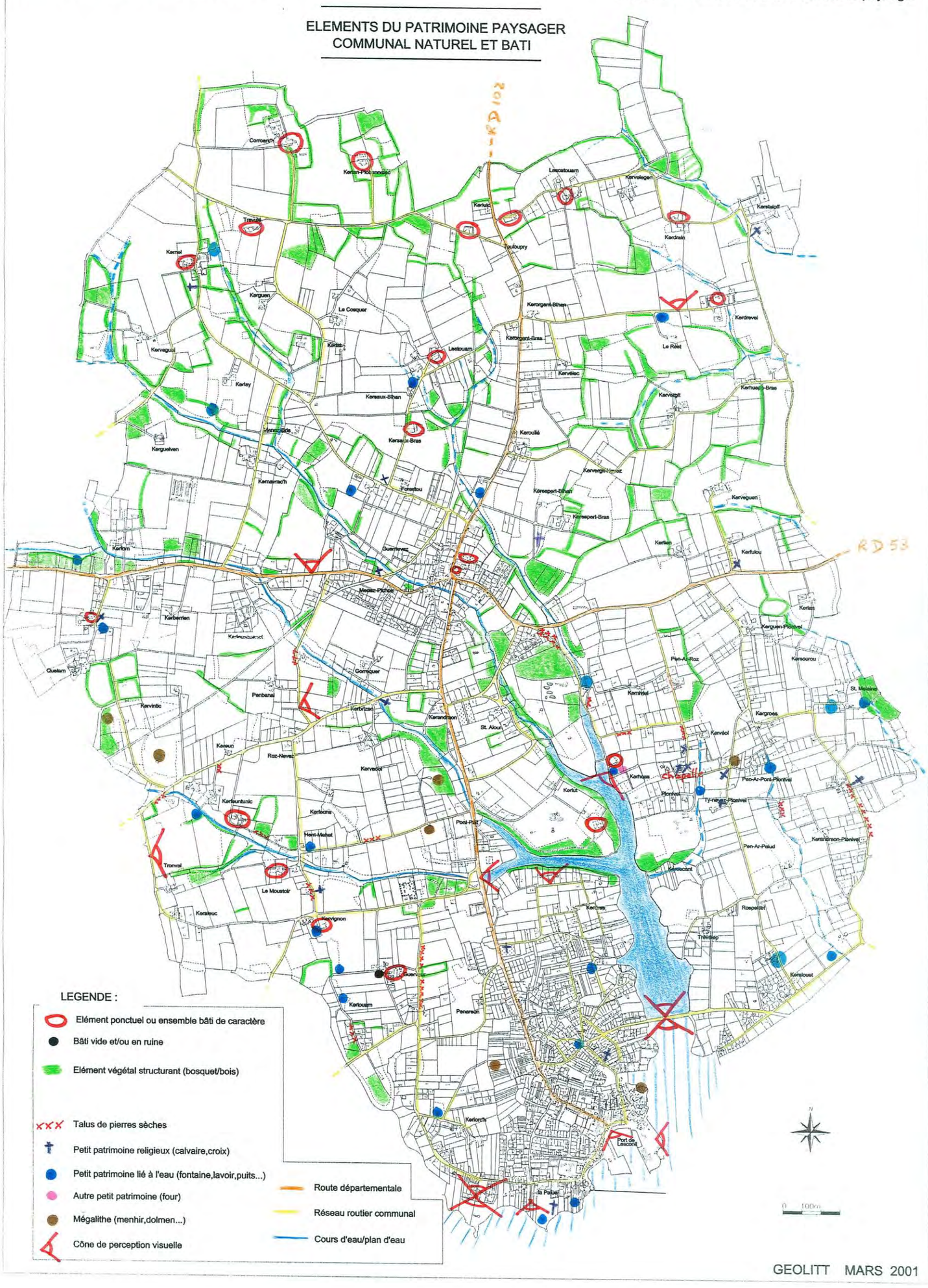
Photo 21 : Muret de pierres sèches bordant le C.R. de Kerfeuntunic.

Photo 22 : Muret traditionnel de pierres sèches ; V.C. 7 (secteur de Guerveur).

Photo 23 : Chapelle de Plonivel.

Photo 24 : Belle longère traditionnelle ; hameau de Kersaux Vraz.

ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER COMMUNAL NATUREL ET BATI



GEOLITT MARS 2001

2. 4. LES PAYSAGES

En application des articles R. 123-17 2° et L. 123-1 7° du Code le l'Urbanisme, une étude paysagère a permis d'identifier et de localiser les éléments du patrimoine paysager communal (tant naturels qu'architecturaux).
Ceci permet aux élus de mieux prendre en compte ce patrimoine paysager dans les choix inhérents à l'élaboration ou à la révision des documents d'urbanisme.

Les commentaires suivants complètent la carte des « Éléments de patrimoine paysager communal » et le diaporama présentés lors de la réunion du 18 février 2000.

Quelques considérations d'ordre général sur la notion de paysage
« Le paysage est la résultante visuelle de tous les paramètres qui ont contribué à sa formation ».

L'analyse paysagère est menée sur le plan du 'sensible' et sur le plan du 'raisonné'.
L'étude des paysages permet d'identifier les différentes unités de paysage. Chaque unité est caractérisée par des composantes visuelles qui lui sont propres (constantes d'ambiance et constantes définissant l'architecture et la géométrie du paysage).

Un paysage 'lisible' est un paysage qui présente une forte identité (c'est-à-dire qu'il est facilement descriptible).

Deux niveaux de lecture du paysage sont possibles :

- lecture en vision interne (espace vécu, analysé directement depuis l'intérieur) ;
- lecture en vision externe (espace perçu, dans le site est étudié depuis l'extérieur).

2.4.1. L'APPROCHE GLOBALE AU NIVEAU COMMUNAL

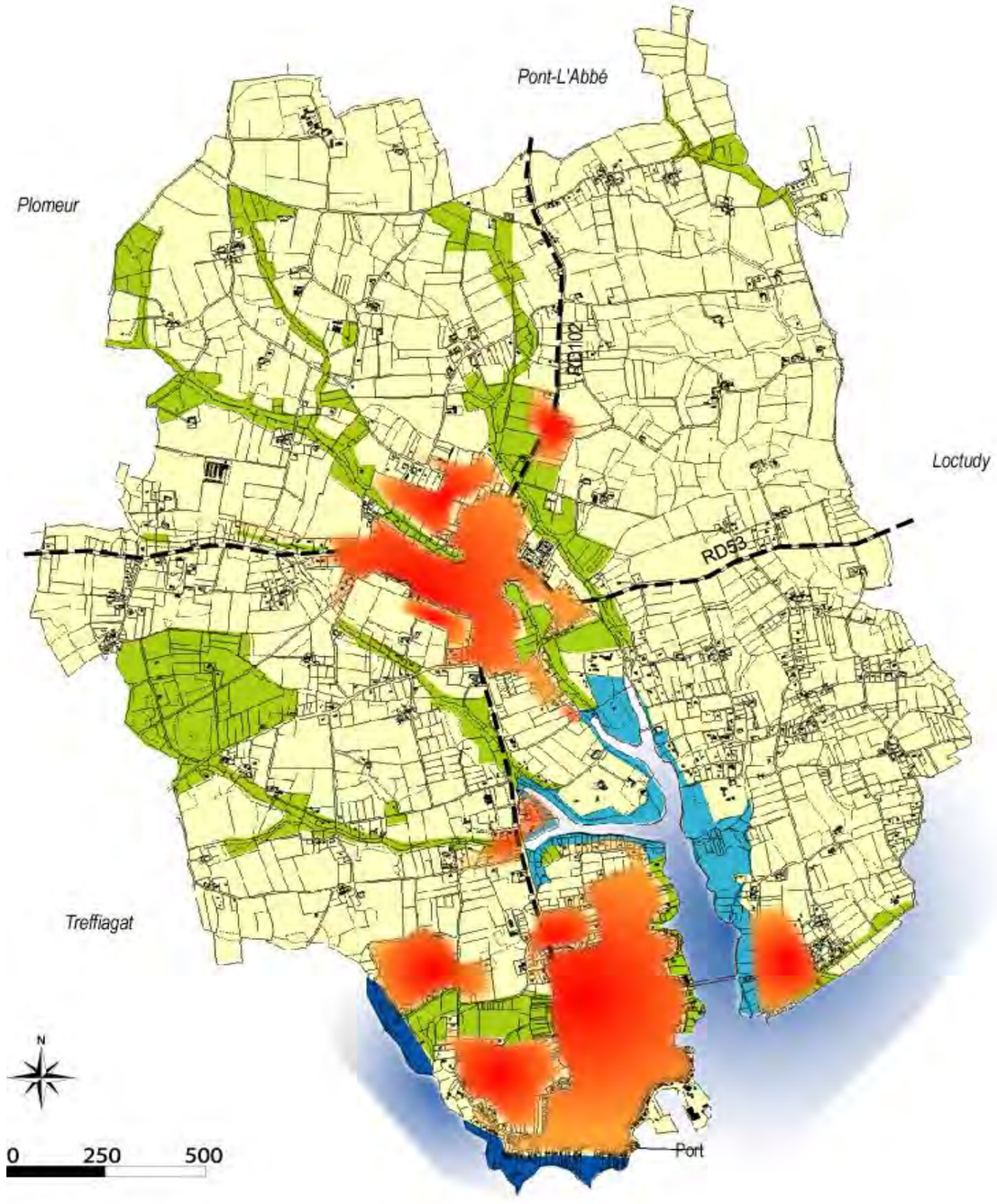
Un réseau de talus et de haies bocagères à préserver
Les talus, haies et bosquets encore en place apportent à ce paysage communal plat des éléments de relief et favorisent l'insertion visuelle des bâtiments agricoles ;

Certains boisements de pins sont en mauvais état sanitaire ; ces éléments de patrimoine végétal communal seraient pourtant importants à conserver dans leur principe car ils ont un impact fort dans le paysage.

2.4.2. L'APPROCHE PAR UNITES PAYSAGERES

Le territoire communal de Plobannalec-Lesconil comprend schématiquement **quatre grands types de paysages.**

Carte des unités paysagères, d'après la photo aérienne



PLOBANNALEC-LESCONIL

LES UNITES PAYSAGERES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

UN PAYSAGE URBANISE, COMPOSE DE 2 POLES D'URBANISATION CONSEQUENTS

Le bourg agricole de Plobannalec
- Bourg tourné vers les terres et l'agriculture.
- Effet de bourg-rue (traversée des RD102 et RD53) : agglomération qui s'étire vers le sud le long de la RD 102
- Très bonne qualité architecturale de certains éléments (l'église, l'enclos paroissial), mais peu perceptibles car il n'y a pas de véritable place centrale.
- Lotissements pavillonnaires en périphérie, de part et d'autre de la RD 53 en particulier.

Le port de Lesconil :
- Forte identité de " village de pêcheurs " dans la partie centrale de l'agglomération.
- Habitat résidentiel fortement développé en périphérie.

UN PAYSAGE RURAL AU RELIEF QUASI-INEXISTANT

- Paysage essentiellement constitué de prairies plus ou moins humides.
- Présence de talus plantés.
- Un réseau hydrographique dense formant de petites vallées humides (ruisseaux affluents du Stêr pour l'essentiel), et dont le cours est souligné par une ripisylve de saules.
- Paysage visuellement ouvert.
- Moitié Nord plus agricole que la moitié Sud, avec un maillage bocager (à l'état résiduel) davantage marqué.
- Bâti omniprésent, organisé sous forme de hameaux et villages dont peu comptent encore des fermes en activité.
- Certains hameaux et villages de très bonne qualité architecturale.

LA RIA DU STER

- Grande qualité paysagère ; ambiance nettement maritime (influence des marées, présence de vasières, de landes...), avec un caractère 'naturel' affirmé.
- Paysage visuellement fermé.
- Effet de relief, de coulée verte avec la continuité des ruisseaux venant se jeter dans le Ster.
- Parties amont des rives largement boisées : bosquets de pins maritimes, associés à des feuillus (chênes, hêtres, frênes).
- Plusieurs édifices de grand intérêt architectural et historique implantés sur ses rives.

SECTEUR LITTORAL DE LA PALUE-KERLOC'H

- Paysage plat, totalement ouvert.
- Végétation caractéristique des milieux soumis aux embruns (rase, avec une strate arbustive peu représentée).
- Frange littorale constituée d'un estran rocheux et d'un cordon dunaire de largeur limitée.
- Urbanisation développée à l'arrière du cordon, parallèlement au littoral, sous forme de lotissements pavillonnaires.
- Unité en mutation : terres de moins en moins mises en valeur, et apparition de friches.

LES AXES ROUTIERS STRUCTURANTS

RD 102, RD 53

GEOLITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

1 – UN PAYSAGE URBANISE, COMPOSE DE DEUX POLES D'URBANISATION CONSEQUENTS

■ Le bourg agricole de Plobannalec :

Ce bourg rural est tourné vers les terres et l'agriculture. On y trouve l'église paroissiale et la mairie.
Il compte un nœud routier : le carrefour entre la RD 102 (axe Pont l'Abbé / Lesconil) et la RD 53 (axe Penmarc'h / Loctudy).
La RD 102 traverse de façon linéaire l'agglomération du nord au sud ; cet axe dynamique très circulé et l'étroitesse des trottoirs sont des éléments qui ne laissent que peu de place au piéton.

Bien que de très bonne qualité architecturale, l'église, l'enclos paroissial et le pôle mairie / maison des associations sont de ce fait peu perceptibles car il n'y a pas de véritable place centrale.

Des lotissements pavillonnaires sont venus étoffer le bourg en périphérie, de part et d'autre de la RD 53 en particulier (Menez Pichon, Kerilis).

On note un certain effet de bourg-rue (traversée des RD 102 et RD 53) : l'agglomération s'étire vers le Sud le long de la RD 102.

■ Le port de Lesconil :

Forte identité de « village de pêcheurs » dans la partie centrale de l'agglomération : maisons traditionnelles basses avec beaucoup de cachet, petites ruelles typiques, équipements portuaires (criée, coopérative maritime…).

La pression urbaine se ressent particulièrement bien dans le paysage : l'habitat résidentiel s'est fortement développé en périphérie du noyau primitif, et les lotissements d'âges différents se juxtaposent ; cette extension a été stoppée façade est du fait de la présence de la ria du Stêr.

C'est un des seuls secteurs de la commune qui offre des ouvertures visuelles directes sur la mer.

Pôles d'urbanisation : Bourg de Plobannalec

Photo 1 : Eglise paroissiale.

Photo 2 : Ancien manoir, ex-presbytère devenu l'actuelle maison des associations.

Photo 3 : Passage de la R.D. 102 dans le centre bourg de Plobannalec.

Photo 4 : Entrée de bourg nord, par la R.D. 102.

Photo 5 : Entrée de bourg sud, par la R.D. 102 ; carrefour de Kérandraon.

Pôles d'urbanisation : Bourg de Lesconil

Photo 6 : Rue du Port.

Photo 7 : Rue Jean Jaurès.

Photo 8 : Place commerçante du port de Lesconil.

Photo 9 : Port de pêche de Lesconil.

2 –UN PAYSAGE RURAL AU RELIEF QUASI-INEXISTANT

Ce paysage est essentiellement constitué de prairies, plus ou moins humides ; ces prairies sont parfois encore soulignées de talus plantés (certaines sont actuellement en friches).

Le réseau hydrographique est dense : Ce paysage est ponctué par de petites vallées humides (ruisseaux affluents du Stêr pour l'essentiel), dont le cours est souligné par une ripisylve de saules.

Le paysage est visuellement ouvert.

La moitié nord présente une plus forte mise en valeur agricole des terres que la moitié sud.
Le bocage (à l'état résiduel) y est davantage marqué.

La moitié sud, à l'inverse, compte davantage de friches et a un parcellaire plus morcelé. Plus proche du littoral, elle est soumise aux vents marins, et la végétation en place est de ce fait réduite.

Le bâti est omniprésent ; il est essentiellement ancien, organisé sous forme de hameaux, dont peu sont encore agricoles actifs. Certains villages sont de très bonne qualité architecturale (Guerveur, Le Moustoir, Kersaux-Bras, Kernel, Lescatouarn, Touloupry, Kerdrain, Kerdrevel…).

Paysages du secteur agricole

Photo 10 : Depuis Kerdrével ; fort impact paysager du bosquet de pins (silhouette caractéristique, lignes verticales des troncs qui contrastent avec la platitude du relief).

Photo 11 : Extrême nord-ouest communal ; hameau de Corroac'h depuis Trévulé.

Photo 12 : Extrême nord-ouest communal ; V.C. 14 depuis Trévulé.

3 – LA RIA DU STER

Le paysage de cette vallée fluviale est d'une grande qualité paysagère ; l'ambiance y est nettement maritime (influence des marées, présence de vasières, de landes…), avec un caractère 'naturel' affirmé.

Le paysage est visuellement fermé, ce qui contraste fortement avec les autres paysages de la commune.

Cette ria apporte en outre un effet de relief, du à son encaissement.

Plusieurs ruisseaux viennent se jeter dans le Ster (ruisseaux de Kerescant, Kerhoas, Saint Alour, Pont Plat et Pont Lévérien), et prolongent visuellement l'effet de 'coulée verte'.

Les parties amont des rives sont largement boisées, sous forme de bosquets de pins maritimes, associés à des feuillus (chênes, hêtres, frênes).

Plusieurs édifices de grand intérêt architectural et historique se sont implantés sur ses rives (manoir de Kerhoas qui est un monument historique inscrit, château de Kerlut).

Une belle digue empierrée 'ferme' la ria au niveau de Kerhoas.

Ria du Ster

Photo 13 : Fond de la ria du Ster, au niveau de l'anse de Kerhoas. Végétation maritime caractéristique (pins).

Photo 14 : Depuis le pont de la V.C. 24, entre Lesconil et Loctudy ; cf. château de Kerlut en arrière-plan.

Photo 15 : Débouché de la ria du Ster, depuis le pont de la V.C. 24, entre Lesconil et Loctudy.

4 – SECTEUR LITTORAL DE LA PALUE / KERLOC'H :

Cette unité se situe à l'ouest de Lesconil, entre le littoral au sud et Kerdalaë-Lesconil au nord.
Elle se caractérise par un paysage plat, totalement ouvert.

La végétation est caractéristique des milieux soumis aux embruns (rase, avec une strate arbustive peu représentée).

La frange littorale est constituée d'un estran rocheux et d'un cordon dunaire de largeur limitée.

Côté ouest, le petit vallon de Kerlouarn forme une coulée verte (pins maritimes dégradés suite aux tempêtes…) en limite avec la commune de Tréffiagat.

L'urbanisation s'est développée à l'arrière du cordon, parallèlement au littoral, sous forme de lotissements pavillonnaires.

Depuis la mer, le front bâti masque largement la perception de l'arrière côte ; il y a de ce fait peu d'effet de co-visibilité.

Des murets traditionnels en pierres sèches et en rochers subsistent dans le secteur de l'ancien sémaphore.

Cette unité est en mutation : les terres y sont de moins en moins mises en valeur, et il apparaît de plus en plus de friches.

Secteur littoral

Photo 16 : Depuis l'ancien sémaphore ; plage de Kerzauz (et commune de Tréffiagat en arrière-plan).

Photo 17 : Ancien sémaphore ; secteur de La Palue.

Photo 18 : Vue panoramique sur la frange agglomérée sud-ouest de Lesconil depuis le secteur de La Palue.

3. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

3.1. PROFIL SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Un territoire attractif, en progression démographique avec 2 pôles d'urbanisation majeurs

3179 habitants en 2005 (Source : INSEE) sur 1817 hectares soit une densité de 175,6 habitants par km², répartis principalement entre les bourgs de Lesconil et de Plobannalec.

Une population vieillissante qui tend à se renouveler depuis 1999

Augmentation constante de la part des + 60 ans, liée à une vague migratoire de retraités, forte entre 1982 et 1990 et qui tend à diminuer à partir de 1990, au profit d'une population nouvelle jeune et familiale.

Des actifs qui travaillent de plus en plus hors commune

74 % de la population active travaille à l'extérieur de la commune en 1999, contre 28,2 % en 1982

Une activité économique en mutation

L'analyse des données démographiques, économiques, et liées à l'habitat des derniers recensements de la commune de Plobannalec-Lesconil montre une mutation réelle de la commune depuis les années 1980. L'agriculture et la pêche, autrefois activités prépondérantes sont des secteurs en régression, tandis que les activités liées au tourisme ne cessent de se développer, le fort taux de résidences secondaires en témoignant.

3.2. LE LOGEMENT

Une commune attractive

- augmentation constante du nombre de ménages (+32 % entre 1975 et 1999) ;
- un renouvellement important du parc de logements : une augmentation du nombre de résidences principales et surtout du nombre de résidences secondaires (taux multiplié par 2 entre 1982 et 2005) ;
- un rythme moyen de constructions de 44 logements depuis 1997.

Une commune qui affirme sa vocation touristique

- une part importante de résidences secondaires (35 % du parc de logement en 1999).
- peu de logements vacants, soit seulement 5% du parc immobilier.

3.3. LE PAYSAGE

Le territoire de Plobannalec-Lesconil présente un important patrimoine tant naturel et paysager que bâti, qu'il est nécessaire de préserver.

4 unités paysagères majeures caractérisent la commune

- une urbanisation articulée entre 2 bourgs : Plobannalec, au caractère rural et le port de Lesconil, village à forte identité de pêcheurs
- un paysage agricole, essentiellement constitué de prairies, plus ou moins humides au relief quasi-inexistant
- la ria du ster, vallée fluviale d'une grande qualité paysagère
- le secteur littoral de La Palue / Kerloc'h , caractérisé par une végétation rase soumise aux embruns.

4. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

4.1. LE CADRE TECHNIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme
(Loi nº 83-8 du 7 janvier 1983 art. 49 I, art. 75 I 1 Journal Officiel du 9 janvier 1983)
(Loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 1 a I, II Journal Officiel du 14 décembre 2000)
« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1º L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2º La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3º Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
Les dispositions des 1º à 3º sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

Le projet de développement de la commune tient compte des différentes contraintes réglementaires et techniques qu'elle doit respecter dans différents domaines.

4.1.1. **LA MISE EN ŒUVRE DE LA «** LOI LITTORAL »

1) <u>ÉTAT DES LIEUX</u>

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral comporte de nombreuses *« dispositions complexes et sibyllines (cf. infra) dont l'imprécision est à l'aune de leur importance* [2] *».*

En effet, depuis plusieurs années les contentieux urbanistiques relatifs à ces articles du Code de l'Urbanisme mettant en opposition plusieurs acteurs du littoral ne cessent de proliférer.

[2] Patrick FRAISSEIX. Revue Française de Droit Administratif juillet-août 1998. Le juge administratif et l'article L.146 du Code de l'Urbanisme : onze années d'interprétation prétorienne.

Au delà de la multiplication de la confrontation d'intérêts souvent divergents, c'est surtout la mise en œuvre de cette loi, semée d'incertitudes qui pose problème aux collectivités locales.

C'est donc la jurisprudence qui a tenté depuis 1986 de combler bon gré mal gré ce vide juridique. Dans ce rôle d'interprétateur-créateur, qui n'aurait pas dû être le sien, le juge administratif, a apporté des réponses qui n'en demeurent pas moins imprécises, frappées d'une incertitude patente et dénuées d'imprégnation locale.

Aussi, il devient de plus en plus courant de voir un document d'urbanisme approuvé après des années de procédure et par la suite se voir annulé par voie juridictionnelle dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir. Dès lors il devient difficile voire impossible de fixer le cadre s'imposant véritablement aux administrés.

L'insécurité juridique trouve même sa forme ultime d'expression en cas d'annulation du document d'urbanisme, provoquant par là même un retour au document d'urbanisme antérieur.

Devant cet état de fait, la Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL a décidé dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de prendre les responsabilités qui lui incombent en matière du droit des sols en transposant dans son document d'urbanisme l'esprit de la loi « littoral » afin d'exposer son point de vue dans le cadre imparti par la loi.

2) L'ESPRIT DE LA LOI «LITTORAL»

La loi « littoral » a institué plusieurs notions à travers ses différents articles afin de protéger le littoral. Ces différentes notions assez larges quant à leur définition par le législateur, n'ont jamais fait l'objet de décrets d'application de la part du pouvoir réglementaire.

Aussi, de nombreux élus locaux souhaitent actuellement que cette carence du pouvoir réglementaire soit comblée.

Pour autant, la Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL n'est pas en accord avec cette position estimant que c'est bel et bien une volonté de la part du législateur de ne pas avoir approfondi ces notions de la loi « littoral », considérant notamment qu'elles tracent une direction à suivre dont l'application est fonction de la configuration des lieux où elles s'appliquent.

Cette approximation volontaire quant aux termes utilisés, n'est ni plus ni moins que la liberté offerte, laissée aux élus locaux, d'appliquer la loi « littoral » sur leur territoire en prenant en compte la configuration des lieux. C'est à travers cette recherche de la compatibilité de son document d'urbanisme avec la loi « littoral » que la Commune a été amenée à préciser des notions de cette loi.

En effet, les 5 500 km métropolitains et d'outre mer où vivent 12% de la population française ne sauraient être appréhendés de façon unique, la diversité géographique de notre rivage interdisant une uniformité juridique. De fait, ce qui tendrait à s'apparenter à un espace remarquable en Bretagne, ne le serait pas forcément en Normandie ou dans le Languedoc-Roussillon.

La définition de l'article L.146-4-I du code de l'Urbanisme concernant une extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations ou villages existants est-elle la même dans le Var que dans le Finistère ?

Peux t-on affirmer de manière hégémonique avoir une définition positive ou négative de ce qu'est un village ?

Est il souhaitable d'avoir une définition décrétale, centralisatrice et dénuée de tout contact avec les spécificités locales d'une région, d'un lieu ?

La commune de PLOBANNALEC-LESCONIL considère que c'est le rôle laissé par la loi aux collectivités locales dans cette sphère de compétence comprenant l'urbanisme et l'aménagement. Cela s'accorde d'ailleurs avec la prise de responsabilité inhérente à la décentralisation en la matière.

L'article L.110 du code de l'urbanisme précise que : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences…Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivité publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et les décisions de l'utilisation de l'espace.* »

Depuis les lois de décentralisation de 1982, ce sont bien les Communes qui ont bénéficié d'un transfert de compétences en matière d'urbanisme et qui sont à même sur un territoire qu'elles maîtrisent et dont elles ont la connaissance d'identifier les concepts énoncés par la loi « littoral » afin de protéger et d'aménager l'espace dont elles sont le garant.

Si PLOBANNALEC-LESCONIL n'entend pas s'ériger en co-législateur, elle entend évoluer dans le cadre imparti par la loi afin de préciser des notions dont elle seule est compétente pour en déterminer l'application sur son territoire d'action.

Car il faut bien intégrer que l'esprit de la loi de 1986, devait permettre aux Communes d'avoir une autre alternative à la « *sanctuarisation ou le bétonnage* »[3]. Aussi on assiste depuis quasiment une vingtaine d'années a une interprétation de la loi «littoral» réduite à sa vocation environnementale.

La réalité est plus nuancée et plus complexe :

- Le littoral représente une zone de vie du 1er janvier au 31 décembre, une zone d'activité.

- Le territoire d'une Commune littorale n'est pas un musée ouvert deux mois dans l'année dont on ferme les portes en septembre.

- Une Commune littorale n'est pas et ne peut pas être figée, elle doit rassembler les conditions pour assurer le développement durable de son territoire, l'accueil de ceux qui y résident de manière permanente et des vacanciers.

[3] Gérard LE CAM. « Débat sur la Loi littoral ». 26 Octobre 2004.

C'est donc dans cette approche duale (de protection et d'aménagement) que la Commune a défini les concepts de la loi « littoral » sur son territoire. Une fois réalisée cette exégèse de la loi, la Commune a procédé à une qualification juridique des concepts dégagés sur les pôles d'urbanisation existants.

La réflexion portée a amené à se demander ce qu'est un village non pas de manière générale et abstraite en paraphrasant le « Petit Robert » mais qu'est ce qu'un village ou une agglomération en Bretagne, dans le Pays Bigouden Sud, à PLOBANNALEC-LESCONIL.

3) L'APPREHENSION DU TERRITOIRE COMMUNAL

AU SEIN DU TERRITOIRE BRETON 4

Les différents types d'occupation du sol

L'occupation du sol, c'est à dire le type d'organisation physique du territoire breton, est originale. Celle ci se décline en cinq catégories:

Les territoires agricoles, qui se décomposent en grandes cultures d'une part, et prairies et petites cultures d'autre part, représentent 83,5 % du territoire breton contre 62,4 % au niveau national. La différence provient essentiellement des petites cultures : 48,3 % du territoire breton et 19,3 % du territoire national. Petites cultures et prairies occupent une part prépondérante du territoire dans le Finistère. Les grandes cultures, céréalières, légumineuses ou de fourrage, couvrent 24,6 % de la superficie régionale, légèrement moins qu'au niveau national. Les zones de grandes cultures se situent majoritairement dans les Côtes d'Armor et les cantons limitrophes.

La forêt couvre une superficie réduite à savoir seulement 8,9 % du territoire régional alors que la moyenne nationale est de 25 %.

Les milieux semi-naturels, regroupant landes et broussailles, végétation clairsemée, représentent 2,3 % de la superficie régionale, essentiellement présents dans les Monts d'Arrée (15 000 hectares) et les zones littorales comme celles de Lorient-Belz-Auray.

Les milieux maritimes : Avec **2 730 kilomètres de côte**, la région représente à elle seule, un tiers du linéaire côtier français. Les quatre départements bretons ont une façade littorale. Par conséquent, la Bretagne présente une grande diversité de milieux maritimes.

Enfin, le dernier mode d'occupation du sol est constitué par les **territoires artificialisés à savoir :** les zones d'habitat, industrielles, commerciales, touristiques...Ils occupent aujourd'hui 4,5 % de la surface bretonne, constitués pour l'essentiel des zones d'habitat (3,6 % de la superficie régionale). Leur présence est surtout significative (7 à 20 % du territoire dans l'aire d'influence rennaise, mais aussi autour des aires urbaines de Brest, Lorient, Saint-Brieuc, Quimper, Saint-Malo et Vannes. Ils s'étirent également mais de manière plus réduite (3 à 7 % du territoire) sur le reste du littoral.

[4] Source : www.bretagne.com

L'urbanisation du territoire Breton

Le concept d'agglomération est plus difficile à définir en Bretagne qu'ailleurs. L'organisation de l'habitat se révèle être un incessant continuum allant de la métropole à la ferme… sans réelle rupture.

En effet, les pratiques urbaines et rurales deviennent si liées que certains parlent d'une situation de multi appartenance.

L'originalité du tissu breton réside surtout dans la rareté des espaces très faiblement peuplés et surtout dans la forte proportion des personnes habitant dans les communes ayant entre 1000 et 5000 habitants (40,4% des habitants contre 24% ailleurs en France)

Cette tendance fondamentale à la dispersion de l'habitat s'explique notamment selon Camille VALLAUX par *la nature d'une Région où l'eau fuse de partout et n'impose pas le regroupement.* Il est à noter, en effet, que le réseau hydrographique de la région est très dense, bien qu'il n'y ait pas de grand fleuve. Avec **6 à 7 000 kilomètres de rivières et cours d'eau** par département, il présente la caractéristique d'être autonome (une centaine trouvent leur source dans la région avant de se jeter dans la mer).

Cette propension générale à la dispersion se retrouve au sein de la commune de PLOBANNALEC LESCONIL qui en dehors de ces deux agglomérations dispose de zones d'habitat éparpillées sur la Commune.

Toutefois, si cette dispersion reste limitée en terme de logements proprement dit, tel n'est pas le cas d'un point de vue qualitatif dans la mesure où cette dispersion correspond à une alternative en matière d'habitat, de choix de vie et concerne bien souvent la restauration d'un patrimoine ancien, de qualité.

En effet, ce mitage historique de la Commune n'engendre pas de déstructuration du paysage, comme on peut souvent l'observer sous forme de péri urbanisation, de lotissements à l'écart des agglomérations ou villages existants, au détour d'une implantation hasardeuse.

Si PLOBANNALEC-LESCONIL se retrouve dans une certaine définition du paysage en Bretagne, une analyse plus précise du Pays Bigouden Sud est nécessaire afin d'appréhender l'urbanisation actuelle de la Commune.

AU SEIN DU PAYS BIGOUDEN SUD

Le Pays Bigouden s'étend des rives de l'Odet à la baie d'Audierne. A l'Ouest, il s'ouvre sur l'Atlantique dont il n'est protégé que par des champs de récifs, des falaises basses, des dunes et un long cordon littoral de galets derrière lequel subsistent des marais ou paluds et des étangs d'eau saumâtre.

Au sud du pays se trouvent des ports de pêche très actifs, depuis la pointe de Penmarc'h jusqu'à l'embouchure de la rivière Odet : Saint Guénolé, Kérity, Le Guilvinec, Lesconil, Loctudy auxquels il faut ajouter l'Ile Tudy (presqu'île) et Sainte Marine près de l'Odet.

L'altitude du pays est peu élevée, la terre est quasiment au ras de l'eau. Certaines parcelles côtières, protégées par un cordon dunaire, sont même au-dessous du niveau de la mer. Au Moyen-âge, ces zones formaient une sorte d'archipel où l'on pouvait circuler entre des îlots à l'aide de barques à fond plat. Le pays Bigouden est fortement balayé par des vents de suroît qui façonnent "en fanion" les rares arbres capables de leur résister.

Y prospèrent cependant de nombreux bois de pins, plantés en rectangles serrés et qui ponctuent le paysage de la campagne cultivée. Mais au fur et à mesure que l'on entre à l'intérieur, la végétation devient plus opulente et plus noble. Des forêts et des parcs fleuris apparaissent autour des manoirs où prospèrent des espèces méditerranéennes.

En terme d'occupation artificialisée, les communes littorales bigoudènes présentent depuis longtemps une forte densité de population permanente, souvent supérieure à 100 ou même 200 habitant au Km² et des agglomérations de type urbain construites autour de centres commerciaux ou portuaires.

D'ailleurs, on remarque que ces communes ont subi depuis la seconde guerre mondiale une très forte poussée d'urbanisation, notamment au cours des années 60 et 70 où ce phénomène s'est accentué.

Annick LE CLEAC'H [5] précise à cet égard :

« La structure ancienne associait des bourgs ruraux, une forte dispersion intercalaires en villages et parfois fermes isolées et des agglomérations littorales portuaires qui se sont surimposées à l'habitat rural à partir de la seconde moitié du 19ème siècle pour devenir le centre névralgique de l'habitat.

Il en résulte par là même une structure bicéphale des Communes bigoudènes : Plomeur/Guilvinec, Treffiagat/Lechiagat, PLOBANNALEC-LESCONIL, Plozevet/Pors Poulhan.

Cette poussée de l'urbanisation a ainsi renforcé la dichotomie entre des formes d'habitat très concentrées (bien souvent les agglomérations) et une structure très lâche de maisons dispersées. »

Cet essor de l'urbanisation dans les Commune bigoudènes résulte d'une part des richesses dégagées à l'époque par l'économie des pêches mais également par la demande touristique.

A ce phénomène se sont ajoutées les retombées du processus de péri urbanisation autour de PONT L'ABBE et QUIMPER qui font qu'actuellement le rythme de construction reste constant avec une soixantaine de permis de construire par an sur la Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL.

Assimilé au cadre de vie, le paysage représente donc une composante fondamentale du patrimoine culturel et naturel, contribuant à l'épanouissement des être humains et à la consolidation de l'identité bigoudène.

C'est compte tenu de cet héritage paysager avec lequel il faut composer et les principes définis pour l'avenir par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (densification urbaine, renouveler la ville sur la ville, économie d'espaces) que la Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL a identifié certaines notions dégagées par la loi « littoral ».

[5] « Le Pays Bigouden – A la croisée des chemins » p 347 et suivantes.

4.1.2. LA PRESERVATION DU LITTORAL

L'EXTENSION DE L'URBANISATION (ARTICLE L.146-2)

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- **de la préservation des espaces et milieux définis à l'article L.146-6,**
- **de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,**
- **des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.**

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.
Les (L. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) « schémas de cohérence territoriale » et les (L.n°2000-1208 du 13 décembre 2000) « plans locaux d'urbanisme » doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation »

Capacité d'accueil résidentielle générale de la population

Au regard des résultats provisoires du dernier recensement, effectué sur la Commune en février 2005, mais également en se basant sur le nombre de permis octroyés ces 4 dernières années, **le présent Plan Local d'Urbanisme 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 / 1000 habitants.**
Ceci correspond à une évolution démographique annuelle de +1,93%. Cet accroissement prévisible de population laisse envisager un besoin d'une centaine d'hectares de terrains destinés à l'habitat (sur une période de 10 ans en appliquant un coefficient de marché de 3).

La commune de PLOBANNALEC-LESCONIL dispose d'un bon niveau d'équipements et de réseaux, ce qui lui permettra de pouvoir accueillir de façon satisfaisante cette arrivée de population ; L'étude de zonage d'assainissement a notamment été réactualisée concomitamment au présent P.L.U., afin de vérifier l'aptitude des sols à l'assainissement individuel dans toutes les zones U et 1AU prévues au présent P.L.U., et de prévoir le développement du réseau collectif dans des secteurs où la mise ne place d'un dispositif autonome pose problème.

Le système d'épuration de la station d'épuration de Keralouet présente les capacités nominales suivantes:
- 8 000 équivalents habitants de capacité de traitement,
- 485 kg de DBO5 / j en charge organique,
- 1 350 m3/j de charge hydraulique.

Le nombre d'équivalents habitants actuellement raccordé est d'environ 3 000. Cette valeur correspond aux 1 171 clients réellement raccordés au réseau de collecte communal.
En admettant que l'ensemble des nouveaux habitants envisagés dans les prospectives de développement retenues par la commune soit raccordé (soit + 669 habitants permanents et + 470

logements principaux ou secondaires sur 10 ans), la station dispose encore d'une marge de manoeuvre suffisante.

Un emplacement réservé est prévu pour permettre l'implantation d'un équipement communal culturel et sportif, ainsi que pour créer un nouvel espace vert boisé, ouvert au public.

Afin de préserver la qualité des sites et des paysages, les zones d'urbanisation prévues par la commune sont, de manière générale, situées en extension concentrique des villages et agglomérations existants, ou en densification des zones mitées existantes (= urbanisation des parcelles résiduelles en 'dents creuses').

Capacité d'accueil touristique

Par sa position littorale, PLOBANNALEC-LESCONIL compte de nombreux atouts touristiques et de loisirs. Elle dispose déjà de nombreux structures d'accueil : hôtels, campings, locations meublées, chambres d'hôtes, hébergement de groupes, ainsi que des activités de loisirs : écoles de voile, centre équestre, chemins côtiers pédestres…

La Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL dispose donc d'un fort potentiel touristique qui ne demande qu'à être développé ; **Aussi, comme il est très clairement affiché dans le P.A.D.D., la municipalité souhaite « MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TOURISME »**, notamment en :

- diversifiant les activités liées au port de LESCONIL, afin de renforcer l'activité de plaisance au sein du tout en conservant l'activité de pêche ;
- développant une activité de Parc Résidentiel de Loisirs afin 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 ;

Au niveau du présent P.L.U., ce renforcement de la capacité d'accueil touristique n'a par ailleurs pas d'incidence sur « la préservation des espaces et milieux définis à l'article L.146-6 », « la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes » ni les « conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés ».

Coupures d'urbanisation

« Les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant des coupures d'urbanisation ».

La mise en place de coupures d'urbanisation préservant des fenêtres sur le littoral ou assimilé a pour objectif de rompre les linéaires. Ces coupures permettent de préserver des milieux naturels de profondeur variable entre les espaces urbanisés dans une commune où la pression urbaine et touristique est très forte.

Deux coupures d'urbanisation principales – jugée 'significatives' au sens de la Loi Littoral - concernent PLOBANNALEC-LESCONIL :

- L'une située en façade Ouest, au niveau de la limite communale avec TREFFIAGAT (cf. petit vallon de Kerlouarn) ;
- L'autre située en façade Est, au niveau de la limite communale avec LOCTUDY ;

La commune possède également plusieurs autres coupures d'urbanisation, notamment au niveau du Steir et de ces affluents ; un zonage N a été maintenu afin de pérenniser ces coulées vertes 'de respiration'.

LE LIBRE ACCES AU RIVAGE (ARTICLE L.146-3)

« Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès au public de celui-ci ».

La servitude de passage des piétons sur le littoral (tracé de droit) assure le libre accès du public au littoral. Cette servitude entraîne pour les propriétaires des terrains et leurs ayants droit l'obligation de laisser aux piétons le droit de passage et de n'apporter à l'état des lieux aucune modification de nature à faire, même provisoirement, obstacle au libre passage des piétons... ».

La servitude figure au plan des servitudes d'utilité publique figurant en annexe du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

LA NOTION D'AGGLOMERATION ET DE VILLAGE (ARTICLE L.146-4)

ARTICLE L.146-4-I. « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec l'agglomération et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

1) La notion d'agglomération

Pour la Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL, l'agglomération ne consiste pas en une seule concentration d'habitations ou d'activités, mais se définit avant tout comme un espace de diversité : Il s'agit d'un espace bâti en continuité, prolongé par des espaces résidentiels plus diffus auquel s'intègre également des zones de respiration urbaine.

Ainsi cette définition identifie les deux pôles urbains de la commune à savoir l'agglomération plobannalecoise et l'agglomération lesconiloise.

Cf. carte de synthèse page 82.

2) La notion de village

La commune a identifié plusieurs secteurs qui correspondent à des villages. Il s'agit principalement d'un ensemble de constructions répondant.

La Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL considère que la représentation du village qui est faite en Bretagne correspond d'un point de vue historique à une urbanisation diffuse s'articulant bien souvent initialement autour d'une ferme. C'est ce qu'attestent notamment plusieurs actes notariés du siècle dernier ; dans tous ces villages existait également l'aire à battre, le four à pain, le lavoir, lieu

d'échange et de vie commune. Par ailleurs, c'est bien toujours en terme de culture de village que les liens sociaux s'établissent dans ces différentes zones.

Le village au sens où le conçoit la Commune doit être entendu comme un ensemble de constructions traditionnelles à usage d'habitation et représentatif d'une identité et interaction sociale forte, autour d'une histoire commune.

Il convient en effet d'observer que ce sentiment d'appartenance de la population à ces villages ne s'est jamais éteint au fil du temps quand bien même l'activité agricole en ces lieux aurait cessé.

LES ESPACES PROCHES (ARTICLE L.146-4)

ARTICLE L.146-4-II. « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du littoral ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être 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 directeur 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 du représentant de l'état dans le département. Cet accord est donné après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de 2 mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme ou le plan d'aménagement de zone doit respecter les dispositions de cet accord ».

Identification des espaces proches de PLOBANNALEC-LESCONIL

La Loi ne définit pas ce qu'est un espace proche du rivage, et il est impossible d'en formuler une définition unique, compte tenu de la diversité du territoire.

Néanmoins, trois critères permettent d'identifier les espaces proches :

1. « l'influence maritime » et notamment la visibilité rivage / terrain,
2. les caractéristiques paysagères, écologiques ou topographiques de l'espace concerné,
3. la distance qui sépare le terrain du rivage (entre 0 et 2000 mètres, voire plus).

La ria du Stêr longe Lesconil et rentre profondément dans la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL lui donnant un caractère maritime certain. L'alternance des marées implique une dynamique dans le paysage maritime communal.

La limite des espaces proches est décrite d'est en ouest :

A l'est de la commune, à la limite avec LOCTUDY, le relief est faible et le moindre dénivelé permet d'avoir une co-visibilité avec la mer. La limite des espaces proches du littoral part du lieu-dit de Kerinvac'h et suit la ligne topographique des 5 mètres NGF. Ces cônes de vision s'ouvrent sur la Ria du Stêr et les espaces remarquables qui y sont associés notamment au niveau de Kerescant. De plus, la

proximité physique du littoral (< 800 mètres) est un critère déterminant d'autant plus que les espaces entre la ligne topographique et le rivage sont peu urbanisés.

La limite rejoint ensuite les lieux-dits de Kerlouargat et de Kergroëz. Ceux-ci sont intégrés dans les espaces proches du rivage en raison de leur proximité physique avec la Ria du Stêr et en dépit d'une urbanisation diffuse des espaces les séparant du rivage.

La limite suit alors la ligne topographique des 10 mètres NGF englobant le lieu-dit de Kerniviel.

Elle rejoint la D 53 et passe au sud du bourg de Plobannalec. Cet axe routier se situe dans le fond de la Ria du Stêr et constitue une véritable rupture dans le paysage communal. Les espaces situés au sud sont inclus dans les espaces proches, non seulement en raison de la distance les séparant de la Ria mais surtout au regard des milieux écologiques qu'ils abritent dont une grande partie est classée en espaces remarquables.

Elle passe ensuite par le secteur de St Alour, traverse la D 102 qui lie Plobannalec à Lesconil et rejoint le lieu-dit de Kervadol. Celui-ci se situe à proximité du fond de la Ria, mais surtout il en est séparé par un ruisseau affluent du Stêr qui se jette dans la Ria et par des espaces boisés classés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme.

A partir de Kervadol, la limite des espaces proches suit la ligne topographique des +12,5m NGF puis rejoint Penareun. Elle englobe ainsi les centres de vacances depuis lesquels des points de vue s'ouvrent sur la Ria et qui se situent de part et d'autres d'une vallée boisée reconnue au titre des espaces boisés classés significatifs (article L. 146-6 Code de l'urbanisme).

La limite des espaces proches rattrape ensuite la commune de TREFFIAGAT (au niveau de Kersaux). Le paysage plat rappelle le paysage des dunes grises et le panorama domine les espaces remarquables du vallon de Kerlouarn et ceux de la commune de TREFFIAGAT. La topographie n'oriente pas le regard vers la partie urbanisée de Lesconil mais s'ouvre directement sur les espaces arrière littoraux non construits.

L'extension de l'urbanisation dans les espaces proches

Les extensions d'urbanisation dans les espaces proches concernent **Lesconil.**

LESCONIL, qui se situe entièrement dans les espaces proches du rivage, est depuis toujours un pôle d'attrait privilégié de la commune du fait de son implantation littorale. **C'est pourquoi il constitue aujourd'hui une véritable agglomération, qui s'est progressivement développée à partir d'un village de pêcheurs initial.**

Du fait de la configuration des lieux, le développement de LESCONIL est 'verrouillé' par des limites naturelles façades Sud (mer) et Est (ria du Ster). **La seule possibilité d'extension de l'urbanisation se situe donc en façade Ouest** ; C'est pourquoi la commune a souhaité prévoir une zone d'habitat au niveau de Kerlouarn.

Dans un souci de clarté, ces secteurs sont justifiés dans la partie 5.3 du présent rapport. Un commentaire, un extrait de la photo aérienne, du plan de zonage du POS et de celui du PLU y sont proposés pour chaque secteur.

Toutes les extensions d'urbanisation prévues par le P.L.U. dans les espaces proches restent limitées au regard de l'enveloppe bâtie initiale.

III. « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée. »

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°86-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient ».

En dehors des secteurs urbanisés du de l'agglomération lesconiloise, l'ensemble des terrains situés à moins de 100 mètres du rivage sont classés soit en zone Ns soit en zone N.

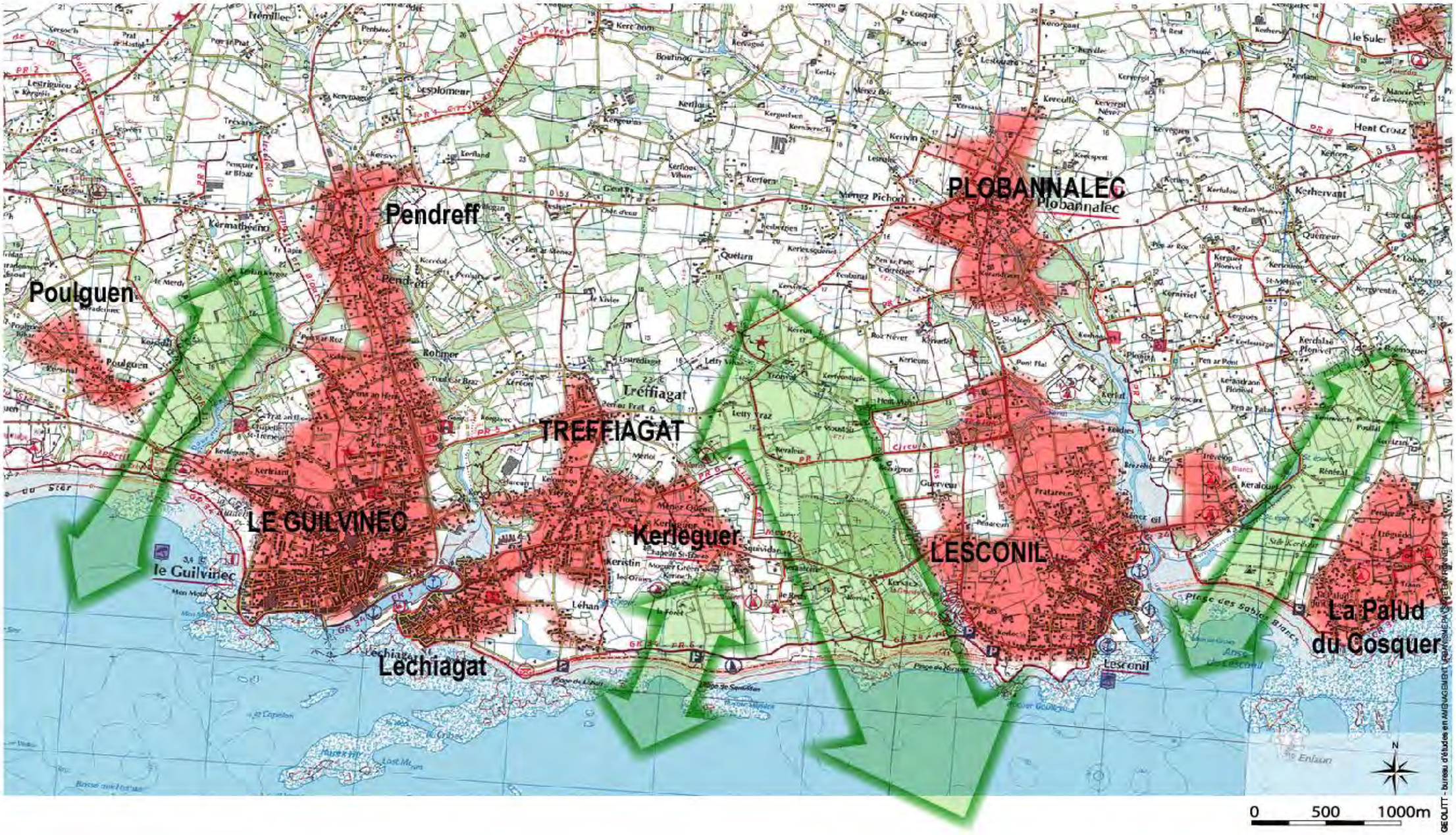
Agglomérations au sens de la Loi Littoral
- Penmarc'h (et Poulguen)
- Le Guilvinec
- Plomeur (secteur de Pendreff en continuité avec Le Guilvinec
- Treffiagat - Lechiagat - Kerleguer
- Plobannalec - Lesconil

Coupures d'urbanisation

PLOBANNALEC-LESCONIL

PRINCIPES RETENUS POUR L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

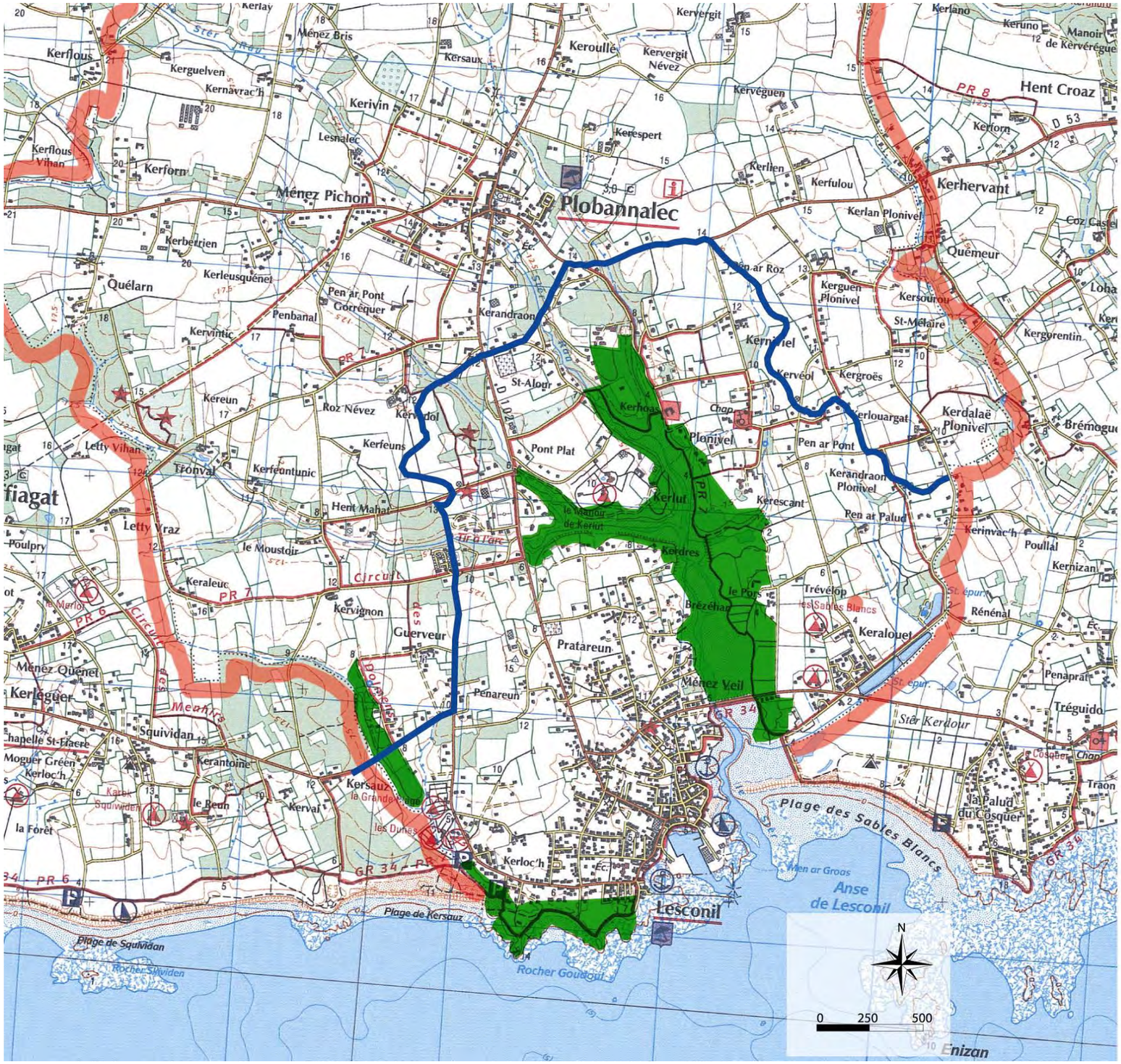
Révision du Plan Local d'Urbanisme



P L O B A N N A L E C - L E S C O N I L

ESPACES PROCHES ET REMARQUABLES

Révision du Plan Local d'Urbanisme



périmètre des espaces remarquables

limite des espaces proches

limite communale

L'AMENAGEMENT DE CAMPINGS (ARTICLE L.146-5)

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés est subordonné à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 ».

Les campings existants, légalement autorisés, ont été zonés en Ut ou 1AUt « à vocation d'activités et d'équipements touristiques ».

LA PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES (ARTICLE L.146-6)

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils représentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers ou des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification, de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages…
Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.
En outre, la réalisation des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 précitée. »

L'analyse du territoire de PLOBANNALEC-LESCONIL s'est faite suivant 4 types de critères :

- ***Critères scientifiques****: Notion de patrimoine naturel et/ou culturel, représentativité écologique du site, grande diversité biologique, originalité biologique, géologique et géomorphologique.*

- ***Critères liés à la fragilité et à la capacité de restauration****: Notion d'équilibre biologique, de pérennité. Les milieux ne sont fragiles qu'en fonction de l'existence de pressions. L'homme et son action sont donc intimement liés à ce critère.*

- ***Critères liés aux pressions****: surexploitation des ressources, pollution diverse, hyperfréquentation.*

- ***Critères liés directement à l'équilibre des paysages****: zone d'intérêt culturel et pédagogique, zone de détente et de loisirs.*

Le regroupement de ces différents éléments permet d'identifier les sites à sauvegarder au titre de la loi littoral ainsi les sites inventoriés au titre des espaces remarquables sur le territoire communal concernent :

- ***l'anse du Stêr,***
- ***la façade maritime de la Palue,***
- ***le vallon de kerlouarn.***

La prise en compte de ces espaces et milieux à préserver au titre de l'article L.146-6 de la loi Littoral entraîne la mise en place d'un zonage Ns, sur les documents graphiques du P.L.U.

Source des documents suivants : Dossier de « Porter à connaissance » transmis à la commune par le Préfet dans le cadre de la révision du P.L.U.

LE STER

NATURE DU SITE

L'anse du Stêr est une ria submersible à marée haute, partiellement barrée par une route-digue. Elle présente les caractères d'une vasière : sédiments sablo-vaseux, présence d'une végétation halophile,... dont les rives sont couvertes par des landes mésophiles et des boisements plus ou moins denses de conifères et de feuillus.

QUALITE DU SITE

Intérêts géologique et géomorphologique

Le Stêr constitue un estuaire commun à cinq écoulements de talwegs (Kerescant, Kerhoas, Kerlut, Pont Plat et Kerdrez). Ces ruisseaux entaillant le plateau culminant à 10 mètres NGF alimentent l'aber en eau douce.

Cette mini-ria submersible, d'une superficie de 25 hectares, est partiellement barrée de l'océan par un pont-digue responsable de l'ensablement et de la dégradation du milieu naturel.

Intérêts floristique et faunistique

Dans la partie sud-est de l'aber du Stêr, depuis la limite communale avec Loctudy et au-delà du lieu-dit "Trévélop", les secteurs naturels agricoles dominent. Le maillage parfois serré est formé de talus et de haies dont l'essence principale est le Saule, accompagné de Sorbiers, Troènes, Chèvrefeuilles, Aubépines... Certaines parcelles en friche évoluent vers des groupements à lande à dominance de Graminées dont les Agropyres et les Fétuques, avec la Betterave maritime, la Carotte sauvage, les Lotiers...

Les lagunes de Kerescant et de Kerhoas sont séparées physiquement du Stêr par des digues. Ces retenues d'eau saumâtre de faible profondeur abritent une flore et une faune particulière et contribuent à perpétrer la chaîne alimentaire. La végétation hygrophile est dominée par le Jonc, très florissant dans ces milieux humides. En fond de lagune, d'autres espèces se développent dont l'Epilobe velu, le Liseron...

Les abords des anses de Kerhoas, Kerlut, Pont Plat et Kerdrez sont couverts essentiellement :

- par des landes mésophiles à Ajoncs, Genêts, Fougères, Ronces... parsemées de bosquets ou fourrés de Saules et Prunelliers ou localement par des Landes plus sèches à Ericacées (Calluna vulgaris) ;
- par des masses boisées composées de feuillus (Chênes, Hêtres, Frênes), de résineux (Pins maritimes) ou d'espèces plus hygrophiles : Saules, Prunelliers.

Au pied des rives du Stêr :

- le schorre est très limité ; la flore est composée d'Obione, de Soude, de Spartine...
- le slikke, par contre très large, est fréquenté par toute l'avifaune marine. Mouettes, Goélands, Courlis, Chevaliers, Bécasseaux, Cormorans se nourrissent des micro-organismes benthiques, des mollusques fouisseurs.

Intérêt paysager

Les talwegs formant les bras du Stêr, bordés par des landes mésophiles et s'enfonçant à l'intérieur des terres par des boisements denses de feuillus, les roselières en fond de lagune, le large slikke inondé à chaque marée montante font partis d'une même unité remarquable. Vus des rives, notamment au niveau de Trévélop, ils apportent au site un caractère sauvage et paisible.

NIVEAU D'INTERET

L'anse du Stêr par la confluence de cinq ruisseaux à la configuration d'une mini-ria submersible à marée montante. La présence des deux roselières, des massifs boisés, des milieux temporairement immergés apportent au site des **intérêts écologiques importants**. Ils permettent aux poissons, aux oiseaux de se nourrir, de se reposer et de s'y reproduire.

Cependant, l'ensablement de la ria par la réalisation du pont-digue a perturbé les écosystèmes existants et risque de détruire de façon irréversible le milieu naturel et les équilibres biologiques.

JUSTIFICATION DU PERIMETRE NDs PROPOSE

La limite inclue la quasi-totalité du bassin versant constitué par les landes et les boisements et se cale sur les coupures que font les routes ou voies communales , et les zones d'urbanisation ou de loisirs.

LA FACADE MARITIME DE LA PALUE LE VALLON DE KERLOUARN

NATURE DU SITE

La commune de Plobannalec présente une façade maritime relativement étroite, s'appuyant sur un estran rocheux. La pointe rocheuse, face à l'océan, protège une frange dunaire consommée par une urbanisation s'étendant le long de la voie parallèle à la côte. La végétation de pelouse et de lande littorale est dégradée par le piétinement et nécessite une protection.

Un vallon humide à l'arrière marque la limite avec la commune de Treffiagat.

QUALITE DU SITE

Intérêts géologique et géomorphologique

La frange littorale est protégée dans sa majeure partie par un cordon rocheux formant un promontoire s'élevant de 0 à + 5 mètres NGF.

L'extrémité Ouest ne possède pas cette protection rocheuse mais un cordon dunaire qui subit les effets de la mer et du vent et qui se poursuit perpendiculairement à la côte par un talweg au sol humide et marécageux.

Intérêts floristique et faunistique

Le cordon dunaire, protégé par l'estran rocheux est stabilisé par de la pelouse ou de la lande littorale en partie dégradée par le piétinement. Cette végétation de dune fixée est composée surtout de Festuca rubra, Lagurus ovatus, Agropyrum junceum, Beta maritimus, Eryngium maritimum, Euphorbia paralias, Lotus coronopus, Calystegia soldanella... et à l'arrière de fourrés de Saules.

Des bosquets de Pins maritimes et une végétation de milieu humide se sont répandus dans le vallon de Kerlouarn. Ce secteur hydromorphe est occupé par une phragmitaie et des prairies humides. La diversité biologique de ce "marais" et de ces

prairies est importante (des insectes : Moustiques, Libellules... des batraciens : Grenouilles...). Cependant, la présence d'un camping à proximité nuit à la nidification des oiseaux typiques des zones humides.

Intérêt paysager

La pointe rocheuse s'avançant dans l'océan et le cordon dunaire avec sa végétation de pelouse donne au paysage de cette frange littorale étroite, un caractère sauvage qui s'oppose à l'urbanisation très dense située à l'arrière.

Le talweg de Kerlouarn, en ajoutant une touche plus verte, plus luxuriante et plus vallonnée au paysage, contraste avec les étendues "nues" et plates du littoral où la végétation est réduite par les vents et la salinité.

NIVEAU D'INTERET

La frange dunaire en arrière de l'estran rocheux apporte un caractère plus naturel, quoiqu'un peu perturbé par le piétinement, au littoral très urbanisé de la commune de Plobannalec.

Quant au vallon humide, aussi restreint soit-il, il contribue à la richesse biologique de la côte.

Ces deux sites ont un **niveau d'intérêt important.**

JUSTIFICATION DU PERIMETRE NDs PROPOSE

La limite du NDs au niveau du littoral est déterminée par l'urbanisation s'étendant le long de la voie parallèle au trait de côte.

Le versant Ouest du talweg se situe sur la commune de Tréffiagat. Le NDs dans la partie Est est délimité par :

- la zone boisée, incluse ;
- les chemins ruraux ou voies privées ;
- ou l'urbanisation.

COMMUNE DE PLOBANNALEC - LESCONIL

Localisation	Nature	Spécificité	Etat	Gestion	Vocation	Maîtrise foncière
Le Stêr	Ria submersible Vasière Zones humides Boisements Parcelles agricoles proches du rivage	Concentration d'espèces animales et végétales Intérêt paysager	Ensablement de la ria Déboisement Urbanisation importante sur la rive droite	Sentier piéton Restauration et développement des boisements Désensablement et/ou suppression du pont-digue	Espace de promenade Agriculture Pêche à pied	Propriété du département
Façade maritime de la Palue	Estran rocheux Pelouse dunaire	Botanique Paysager	Urbanisation importante Dégradation de la végétation par le piétinement	Restauration de la végétation de dune Cheminements piétons	Espace de promenade	Propriété du département
Vallon de Kerlouarn	Vallon humide Boisements Diversité biolo-ique importante	Intérêt écologique Intérêt paysager	Bon état général Présence d'un camping à proximité qui nuit à la nidification	Reboisement	Espace de promenade Préservation de ce milieu humide	

LA PRESERVATION DES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS (ARTICLE L.146-6)

« …Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ».

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 des Sites.

Afin d'identifier ces espaces boisés significatifs plusieurs critères ont été retenu :

- **La configuration des lieux :** les espaces désignés au titre de la loi littoral sont vierges de toutes constructions et présentent un aspect d'unité paysagère homogène.
- **L'importance et la qualité du boisement** : les espaces identifiés recouvrent pour la plupart ceux déjà identifiés au titre des espaces remarquables ou inclus dans le périmètre des espaces proches du littoral.

Sont ainsi classé comme significatifs au titre de la loi Littoral les boisements situés :
- Dans le secteur du vallon de Kerlouarn,
- Dans le secteur de la Ria du Stêr,
- Dans le secteur sud du Pont Plat,
- Dans le secteur nord du Pont Plat,
- Dans le secteur sud est du bourg de Plobannalec.

Ces Espaces Boisés Classés significatifs au titre de la Littoral représentent 34 hectares (1,8% de la superficie communale, et 50% des EBC totaux de la commune)

LA CREATION DE ROUTES NOUVELLES (ARTICLE L.146-7)

« La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.
Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000 mètres du rivage.
La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.
Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.
Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.
En outre, l'aménagement de routes dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Aucune route nouvelle de type voie de transit n'est prévue à court terme dans la bande de 2 000 m.

4.1.3. LA PRESERVATION DU PATRIMOINE, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Les plans locaux d'urbanisme mettent à la disposition de la commune des outils nécessaires à la préservation de son patrimoine naturel, paysager ou bâti.

LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions, à la nécessité de demander une autorisation de défrichement, s'appliquent dans les cas suivant :

- boisement de moins de 2,5 hectares d'un seul tenant,
- parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares (article L.311-2 du Code forestier),
- jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135 1 du Code forestier).

Pour préserver ces éléments boisés, le PLU permet de **protéger les boisements, les talus boisés ou les arbres isolés significatifs ou remarquables par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC).** Ce classement en EBC peut notamment être utilisé pour les boisements et les haies :

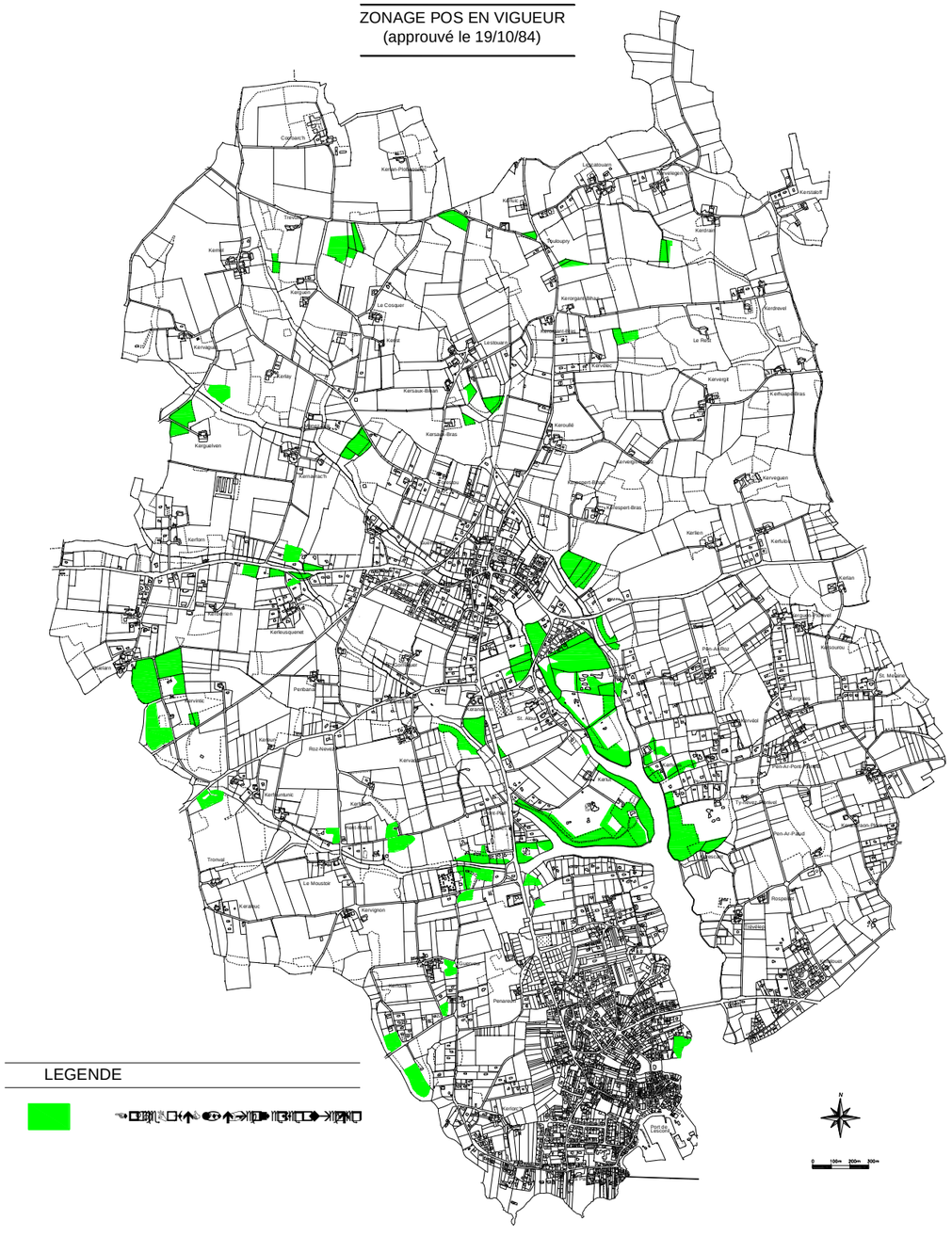
- de grande importance paysagère (en tant que repère visuel et élément structurant de l'identité communale),
- de valeur historique indéniable,
- d'intérêt public incontestable pour l'accompagnement paysager qu'ils (ou qu'elles) représentent (comme trame verte dans le pôle urbain, poumons verts à proximité des zones urbanisées, pour les cheminements de randonnée…).

Au P.O.S. de 1984, les Espaces Boisés Classés (de toute nature) représentent au total 61,22 ha.

Au projet de P.L.U., les Espaces Boisés Classés (de toute nature) représentent au total 67,72 ha, soit une progression de 10,6%.

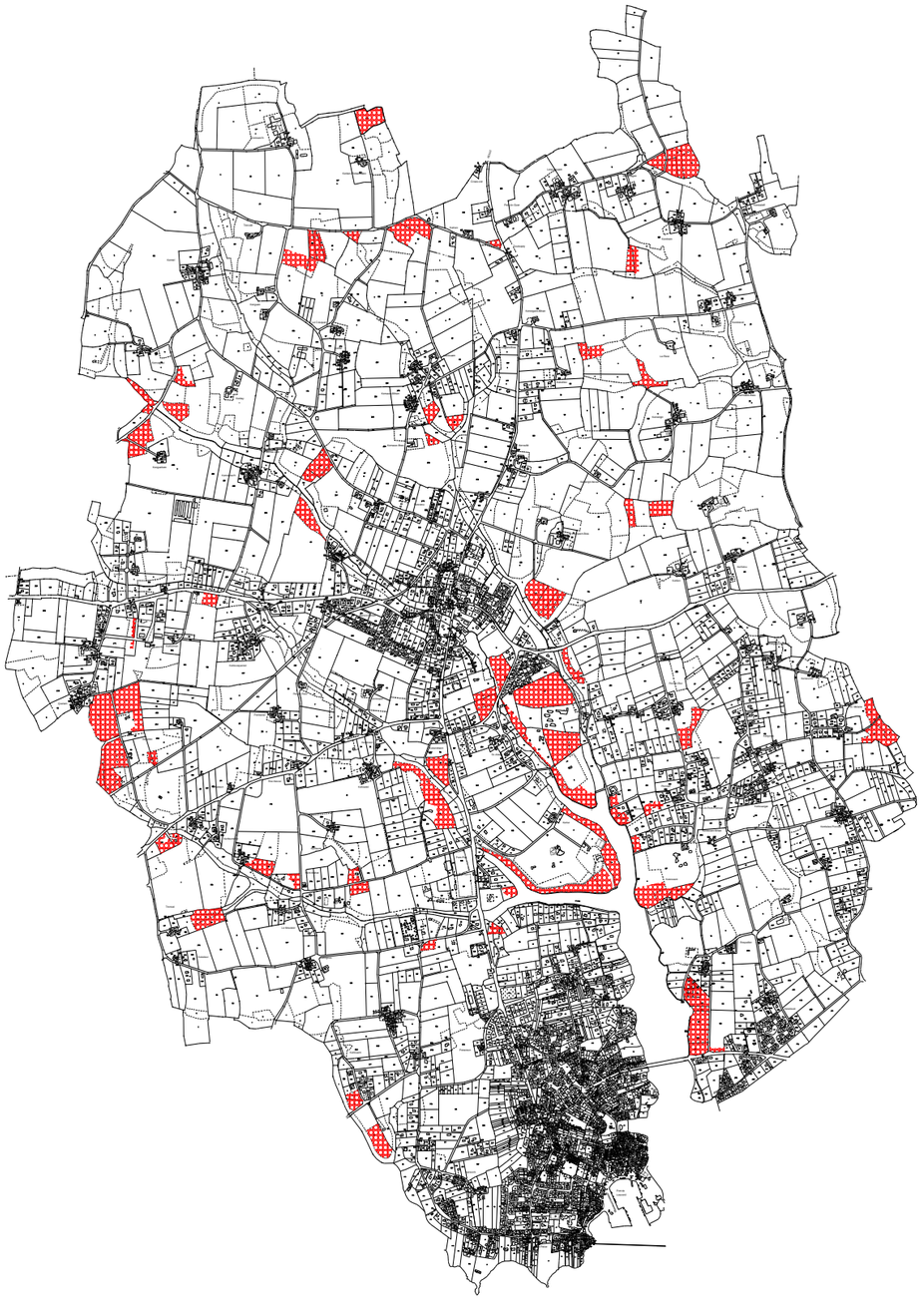
ESPACES BOISES CLASSES (de toute nature)

Extrait du Plan d'Occupation des Sols



ESPACES BOISES CLASSES (de toute nature)

Projet De révision du Plan Local d'Urbanisme



LA LOI PAYSAGE

De même, la commune peut préserver des éléments du patrimoine au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-7). Ce classement est applicable sur tous types d'éléments et permet d'avoir une réglementation relevant des Installations et Travaux Divers - ITD - soumis à un accord du maire.

Le diagnostic a montré que PLOBANNALEC-LESCONIL possède un certain nombre d'éléments patrimoniaux intéressants : L'ensemble de ces éléments est représenté sur le document graphique réglementaire : « Le paysage : Les éléments à préserver».

LES ZONES D'INTERET ECOLOGIQUE REGIONAL OU NATIONAL

L'état ou ses services peuvent établir des zones d'intérêt écologique régional ou national (Parc Naturel, ZNIEFF, NATURA 2000…).

La commune de PLOBANNALEC-LESCONIL est concernée par
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- Arrêté de protection de biotope
- Zones potentielles pour l'aquaculture.

LES SITES ARCHEOLOGIQUES

L'état ou ses services peuvent aussi définir des sites archéologiques qui sont soumis à un degré de protection avec un indice 1 ou 2. Les sites archéologiques grevés d'un indice de protection 2 ne peuvent pas être classés en zone constructible.

La commune de PLOBANNALEC-LESCONIL est concernée par de nombreux sites archéologiques à protéger. Ils sont figurés sur document graphique réglementaire par une trame de hachures horizontales. Certains sont classés en zone N au PLU, à la demande de la D.R.A.C.

LES NUISANCES SONORES

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 s'est fixé pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou l'impact de certaines sources de bruit. Plusieurs volets de ce texte concernent les infrastructures terrestres (routes, voies ferrées). L'un d'entre eux traite des mesures d'isolement acoustique imposées aux constructeurs de bâtiments aux abords des infrastructures bruyantes.

Sur la commune, la R.D. 102 a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral en date du 12/02/2004. Les secteurs affectés par le bruit sont indiqués sur le document graphique réglementaire.

L'ASSAINISSEMENT DES EAUX

La loi affirme le principe selon lequel « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général ». Ainsi, l'eau constitue une valeur patrimoniale dont l'intérêt collectif se voit confirmé. Cet intérêt collectif impose l'institution d'une police administrative unique et générale de contrôle de la qualité des eaux et du niveau de la ressource.

Les documents d'urbanisme doivent être établis en cohérence avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement du bassin Loire Bretagne (SDAGE), définis à l'article 3 de la Loi sur l'Eau. Le SDAGE du bassin Loire Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996, fixe parmi ses objectifs et préconisations :

- L'amélioration de la qualité des eaux, notamment par une fiabilisation des systèmes d'assainissement. A ce titre, il conviendrait de délimiter les zones d'assainissement collectif et non collectif.

- La sauvegarde des zones humides. Il convient de protéger celles-ci en y interdisant tout affouillement et exhaussement du sol et toute nouvelle construction.

- La réduction des dommages causés par les crues en limitant, voire interdisant, la construction dans les zones inondables.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, l'aptitude des sols à l'assainissement autonome a été vérifiée sur les parcelles dont le raccordement à court terme au réseau d'assainissement collectif n'est pas prévu. Les conclusions de l'étude de zonage d'assainissement sont présentées dans les Annexes du PLU.

Ainsi, ce sera essentiellement la partie ouest de l'agglomération plobannalecoise qui sera concernée par l'extension du réseau d'assainissement collectif dans les 10 prochaines années. Il s'agira notamment de la rue du moulin, de la rue Tachen ar veil, de la rue Tachen ar cho'at et de la rue de Penmarc'h.

De même, à LESCONIL, les secteurs prochainement urbanisés à Kerloc'h et Guerveur-Kerlouarn, ainsi que la rue Général DE GAULLE faisant la jonction entre la rue Jean Jaurès et la rue de l'église seront desservis par le réseau d'assainissement collectif. Une réflexion est en cours concernant la desserte du port.

Du fait de la difficulté d'atteindre certaines zones, la norme restera cependant l'assainissement individuel. 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.

De plus, l'article 5 du règlement du Plan Local d'Urbanisme prévoit qu'une superficie minimale de 500 m² est exigible en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif.

Il convient de préciser que les terrains destinés à l'implantation de bassins de traitement bénéficient d'un zonage spécifique Ne.

In fine, des réglementations récentes en matière d'assainissement prévoient que : « peuvent être placées en zone d'assainissement non collectif les parties du territoire d'une commune dans lesquelles l'installation d'un réseau de collecte ne se justifie pas soit parce qu'elle ne présente pas d'intérêt pour l'environnement soit parce que son coût serait excessif. »
Dans ces zones, les communes ou leurs groupements sont tenues, afin de protéger la salubrité publique d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien. Pour cela, elles doivent obligatoirement créer un service public de l'assainissement non collectif (SPANC) avant le 31 décembre 2005.

Le but recherché est ici de lutter contre la pollution domestique produite par les habitations non raccordées à un réseau de collecte des eaux usées afin de préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines et de s'affranchir des risques sanitaires.

Il n'existe pas de captage d'eau exploité sur le territoire communal.

LA LOI BARNIER

La commune de PLOBANNALEC-LESCONIL n'est pas concernée.

LES RISQUES INDUSTRIELS

Les risques industriels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

Aucune entreprise classée SEVESO qu'elle soit de seuil haut ou de seuil bas n'est présente sur la commune.

LA SECURITE ROUTIERE

La sécurité routière est à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

Outre deux voies de transit - la RD 102 qui traverse la Commune du nord au sud et qui relie PONT L'ABBE à LESCONIL et la RD 53 qui traverse la Commune d'est en ouest et qui relie PENMARC'H à LOCTUDY - le territoire communal compte également de nombreuses voies de desserte.

Les aménagements sécuritaires de la RD 102 sont une priorité du Conseil Municipal. Des travaux déjà importants ont déjà été réalisés (entrée nord de l'agglomération de LESCONIL, liaison cyclable LESCONIL-PLOBANNALEC). Au titre de ces aménagements, la RD 102 fait actuellement l'objet de l'aménagement d'un giratoire à proximité du supermarché existant afin de limiter la vitesse à l'entrée du bourg de PLOBANNALEC. Il est également prévu des aménagements à terme sur la RD 53.
Un plan de circulation est en cours d'élaboration dans l'agglomération Lesconiloise.

Au niveau de la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL, elle a été prise en compte pour toutes les routes départementales en interdisant notamment les accès nouveaux et directs sur celles-ci principalement sur les zones 1AU et 2AU.

LE RISQUE D'INONDATION PAR SUBMERSION MARINE (P.P.R.I.) – (EN COURS DE REALISATION)

La loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs a institué (article 40.1 à 40.7) la mise en application des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP ou PPR).

L'objet des PPR, tel que défini par la loi est de :

- délimiter les zones exposées aux risques,
- délimiter les zones non directement exposées aux risques mais où les constructions, ouvrages, aménagements, exploitations et activités pourraient aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
- définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde,
- définir, dans les zones mentionnées ci-dessus, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, ouvrages, espaces mis en culture, existants.

La loi précise également que le PPR est approuvé par arrêté préfectoral après enquête publique et avis des conseils municipaux.
Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU conformément à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme.
Il convient également de rappeler que la loi n°95.101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement reprend, en son titre II – chapitre II, les dispositions relatives aux plans de prévention des risques énoncés dans la loi de 1987.
Enfin, le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles pris en application des lois du 22 juillet 1987, du 2 février 1995 et de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 fixe les modalités de mise en œuvre des PPR et les implications juridiques de cette nouvelle procédure.

La commune de PLOBANNALEC-LESCONIL est concernée par un risque majeur localisé : le risque par submersion marine des secteurs situés à des cotes inférieures au niveau maximal de la mer (marée exceptionnelle coïncidant avec une surcote élevée).
Un P.P.R.I. a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 26/09/1999 ; ce P.P.R.I. est donc opposable et constitue une servitude qui figure dans le P.L.U.

En respect des articles L.110, L.121-1 et L.123-1 du Code de l'Urbanisme, tous les terrains communaux concernés sont indicés « in » sur le document graphique P.L.U.

4.1.4. LA PRESERVATION DE L'OUTIL AGRICOLE

Afin de ne pas entraver le fonctionnement des activités agricoles, un certain nombre de règles ou de contraintes doivent être respectées. Il s'agit en particulier :

- du périmètre d'éloignement des exploitations agricoles qui est généralement fixé à 50 m minimum (Règlement sanitaire départemental),
- du périmètre de protection des installations classées agricoles qui est généralement fixé à 100 m minimum (DSV),
- du périmètre d'éloignement des parcelles soumises à un épandage de lisier qui varie de 50 à 100 m vis à vis des habitations.

En ce qui concerne les deux premiers points, ces règles s'appliquent pour des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat vis à vis des exploitations existantes.
Le troisième point est plus délicat et doit être étudié au cas par cas puisque des compromis sous forme d'échange de terrain peuvent être trouvés.

A noter : ces règles sont réciproques car une exploitation agricole nouvelle ne pourra pas venir s'implanter à moins de 100 m des zones urbanisées par exemple.

Les terres agricoles ont été classées en zone Agricole, ainsi que les bâtiments d'exploitation et les habitations des agriculteurs en activité.

4.1.5. LE CADRE INTERCOMMUNAL

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LESNEVEN ET COTE DES LEGENDES

La commune de PLOBANNALEC-LESCONIL fait partie de la **Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS).**

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL OUEST CORNOUAILLE AMENAGEMENT (SIOCA)

La commune est d'autre part soumise à l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) car elle se situe à moins de 15 km du rivage de la mer (article L.122-2 du Code de l'Urbanisme).

Le SCOT fixe les orientations générales de l'aménagement de l'espace, en particulier l'équilibre à maintenir entre zones à urbaniser et zones naturelles ou agricoles et forestières ; il fixe également les objectifs en matière d'équilibre de l'habitat, de mixité sociale, de transports en commun ou encore d'équipements commerciaux ou économiques. Il définit les espaces naturels ou urbains dont la protection présente une importance intercommunale.
Il est plus précis dans certains domaines et, par exemple, déterminer les grands projets d'équipement (telles rocades, stations d'épuration) ou de services. Il peut également prévoir l'utilisation prioritaire des

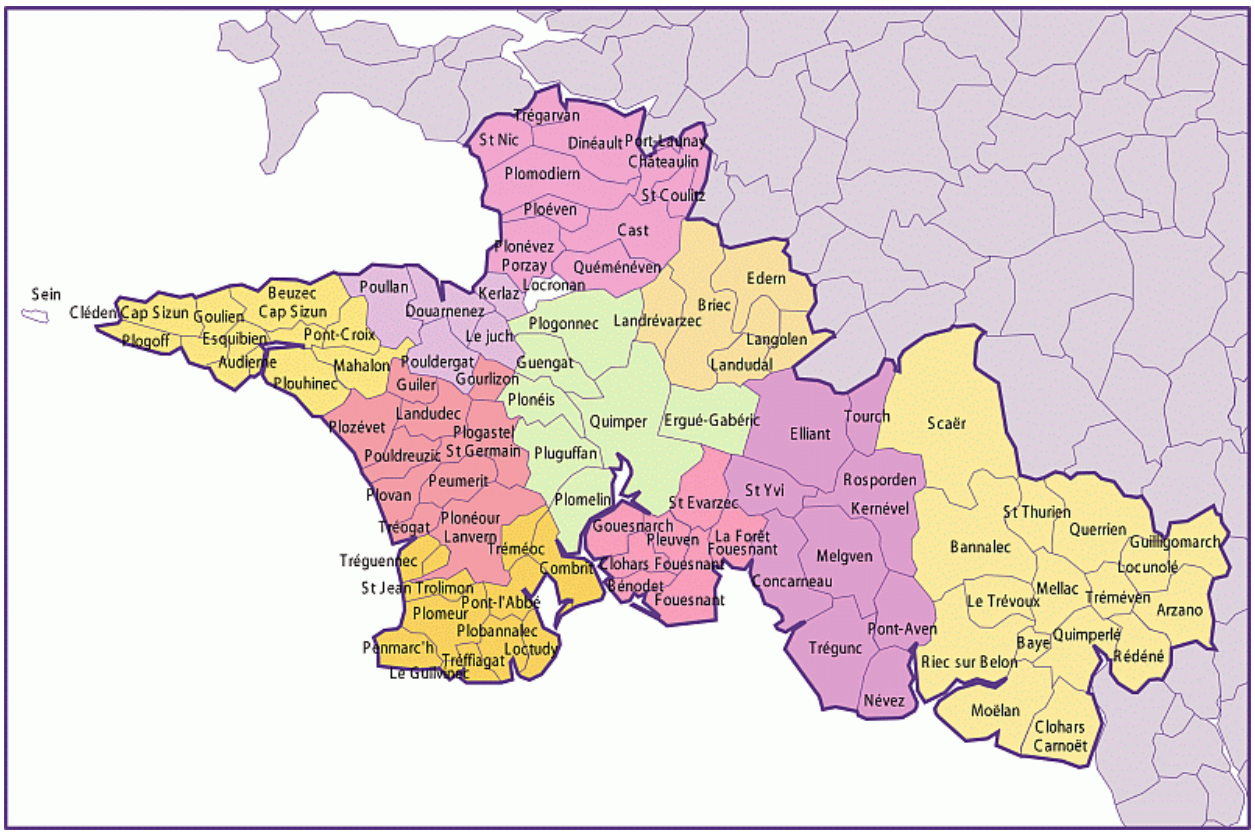
zones constructibles existantes avant d'en créer de nouvelles ou subordonner la construction de quartiers nouveaux à la création de transports collectifs.

Le SCOT est le nouveau document de planification stratégique qui fixera, dans l'avenir, les orientations fondamentales de l'organisation de l'espace.
Outil de conception et de mise en œuvre de la planification intercommunale ; il définit l'évolution du territoire dans la perspective du développement durable et dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement.
En prévoyant d'élaborer un SCOT, le syndicat mixte a pour ambition de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements. Il entend affirmer sa volonté de maîtriser, dans un souci de développement durable, l'aménagement de son territoire.

Le périmètre du SCOT du SIOCA a été arrêté le 13/11/2002, et l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale chargé de son élaboration créé. Les dispositions de l'article L.122.2 du code de l'Urbanisme ne s'appliquent donc plus (extension limitée de l'urbanisation soumise à l'accord du Préfet).
Les objectifs du SCOT n'ayant pas encore été déterminés, aucune contrainte ou règle particulière ne s'impose pour la révision du PLU de PLOBANNALEC-LESCONIL.

LE PAYS DE CORNOUAILLE

(Source : Pays de Cornouaille)



Le Pays de Cornouaille – Source : Site internet

De façon encore plus large, la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL s'inscrit dans le Pays de Cornouaille, qui s'étend sur 95 communes, soit 2 484 km² et 31°2471 habitants au recensement INSEE

de 1999 (11% de la population bretonne). Un pays est un territoire caractérisé par une cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale.

Le pays de Cornouaille accueille un patrimoine naturel exceptionnel : landes et falaises de la Pointe du Raz, dunes et zones humides de la baie d'Audierne, archipel des Glénan, landes et tourbières du Menez-Hom....

Depuis les années 1980, le rythme de croissance de la population s'est stabilisé à + 0,2 % / an ; les zones à forte croissance se situent à proximité de Quimper et de Fouesnant. Autour de Concarneau et de Quimperlé la croissance est plus modérée. Enfin, le Cap Sizun, Douarnenez, Scaër et les communes proches de Châteaulin subissent un déclin démographique.

La ville principale, QUIMPER, compte à elle seule 63°000 habitants et son aire urbaine plus de 120°000. Autour de cette ville figurent 4 autres aires urbaines : Concarneau, Quimperlé, Douarnenez et Penmarc'h (qui regroupe notamment les communes du Guilvinec, Loctudy et Plomeur) ; la partie Ouest du Pays, de la Pointe du Raz à Tréguennec, est totalement rurale.

Pour les services, le pays dispose , en plus de Quimper, de 4 autres villes disposant d'une gamme assez étendue de services : Concarneau, Douarnenez, Pont L'Abbé et Quimperlé.

4.1.6. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

L'Etat ou ses services peuvent établir des servitudes d'utilité publique qui concernent la protection de l'environnement et la santé publique.

Les servitudes d'utilité publique qui grèvent la commune imposent des contraintes particulières qui peuvent avoir des répercussions sur le zonage de la carte communale.

Les servitudes sont nombreuses et peuvent être classées en 4 catégories :
- servitudes relatives à la conservation du patrimoine (naturel ou culturel),
- servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements (énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications),
- servitudes relatives à la défense nationale,
- servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également en annexe des fiches de présentation des différentes servitudes et un plan au 1 / 10 000ème.

Les servitudes d'utilité publique affectant le sol de la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL sont les suivantes :
- Servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements (énergie, mines, carrières, canalisations, communications, télécommunications) ;
- Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

4.2. PROSPECTIVE 2015

4.2.1. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION A 10 ANS

Les perspectives d'évolution de la population et de la construction fixées pour la période 2005-2015 n'ont qu'une valeur indicative et permettent d'avoir une idée de la quantité de terrain constructible à prévoir pour les 10 années à venir (en considérant ce chiffre comme la durée de validité moyenne d'un P.L.U.).

Il est à noter que :
- les besoins calculés ne concernent que les seuls logements,
- Indépendamment de la volonté des élus, il peut exister sur le marché une rétention des terrains pratiquée par certains propriétaires qui, pour des raisons diverses, ne souhaitent pas vendre leurs terrains dans l'immédiat (terrains agricoles exploités par exemple).
- enfin, afin d'éviter toute spéculation, il est important d'avoir une offre de terrains supérieure à la demande.

Données de base :
- Surface moyenne / lot (maisons individuelles) : 717 m² (y compris les 20% pour les VRD)
- Part des résidences secondaires toujours proportionnellement importante et maintenue à 34% du parc de logements totaux
- Nombre de logements vacants stabilisé à 115, soit 4% du nombre des logements totaux (nombre jugé 'incompressible')
- En outre, il a été considéré que 50 logements ont été entièrement rénovés et remis sur le marché (soit 5 par an en moyenne).

4.2.2. L'HYPOTHESE RETENUE

Au regard des résultats provisoires du dernier recensement, effectué sur la commune en février 2005 mais également en se basant sur le nombre de permis octroyés ces 5 dernières années, le présent Plan Local d'Urbanisme 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 / 1000 habitants (ce qui correspond à la réalisation d'environ 47 logements par an), soit une évolution démographique annuelle de +1,93%** (soit un gain de + 669 habitants par rapport à 2005).

Cette orientation répond à la volonté communale d'accueillir de nouveaux résidents permanents.

Dans cette hypothèse, il semble donc cohérent de pouvoir proposer sur le marché une centaine d'hectares de terrains constructibles «liés à l'habitat », pour une période de 10 ans (en appliquant un coefficient de marché de 3 pour éviter la spéculation foncière, et tenir compte des rétentions de terrain par certains propriétaires).

COMMUNE DE PLOBANNALEC-LESCONIL

ESTIMATION DES BESOINS EN TERRAIN CONSTRUCTIBLE (constructions neuves individuelles à vocation d'habitat) PROSPECTIVE pour 2015

Hypothèse retenue par la commune : Poursuite de la croissance démographique Même indice de construction que pour la période 1999/2005

Population en 2005	**3181**		*(données INSEE)*
Taux d'occupation en 2005	*2,325*		*(données INSEE)*
Nombre de résidences principales en 2005	*1368*	*60%*	*(données INSEE)*
Nombre de résidences secondaires en 2005	*812*	*35%*	*(données INSEE)*
Nombre de logements vacants en 2005	*115*	*5%*	*(données INSEE)*

Hypothèse :

Population en 2015	**3850**	
Taux d'occupation en 2015	2,2	
Nombre de résidences secondaires en 2015	950	34%
Nombre de logements vacants en 2015	115	4%

Calculs prospective :

Taux d'évolution en % par an 2005-2015	**1,93**	estimé	Var RP	Var RS
Variation brute de population 2005-2015	669		382	138
Nombre résid princip en 2015	1750	62%	sur 600 m²	sur 500 m²
TOTAL LOGTS EN 2015	2815			
VAR TOT LOGTS 2015-2005	520			
Augm de population/tx d'occup 2015	304,1			

	2005-2015	par an	
Renouvellt	50,0	-5,0	-10,6%
Var RS/LV	138,0	13,8	29,4%
Desserremt	77,9	7,8	16,6%
POINT MORT	165,9	16,6	
EFFET DEMO	**304,1**	30,4	LOGTS CONSTRUITS-POINT MORT 64,7%

Superficie moyenne des terrains 573,5 m²
soit 716,8 m² avec les VRD

D'OU LA CONSTRUCTION NEUVE	**470**	
soit par an	47	
indice de construction	14,8	hypothèse : idem période 1999-2005
superficie moyenne par logts (y comp 20% VRD)	717	m2
surface à prévoir	33,7	ha
coefficient de marché	3	
SURFACE A OFFRIR	**101**	**ha**

4.3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

4.3.1. PERMETTRE UNE URBANISATION MAITRISEE ET SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

A. ETAT DES LIEUX

1) Présentation de la Commune

La Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL a une nature bicéphale et est constituée de deux agglomérations autour desquelles gravitent plusieurs villages.

Ces deux agglomérations présentent des différences complémentaires qui en font un lieu pouvant à la fois plaire aux personnes aimant la campagne ou la mer. C'est dans ce cadre que la Commune connaît un essor assez prononcé depuis quelques années, à l'instar du regain d'attractivité dont bénéficie le Pays Bigouden Sud.

Forte de sa bivalence et de la complémentarité des paysages proposés, la Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL s'articule de manière assez simple 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. De ce fait, la Commune afin de se développer dans la même continuité qui l'accompagne depuis ces cinq dernières années, souhaite 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.

2) Détermination des besoins

Au Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1984, la Commune ne possède pratiquement plus de réserves à vocation d'habitat.

En conséquence, il faut donc continuer le développement urbain afin de répondre aux besoins de la population en logements et en équipements en la maîtrisant spatialement.

Au regard des résultats provisoires du dernier recensement, effectué sur la Commune en février 2005 mais également en se basant sur le nombre de permis octroyés ces 4 dernières années, le présent Plan Local d'Urbanisme 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 / 1000 habitants (ce qui correspond à la réalisation d'environ 47 logements par an), soit une évolution démographique annuelle de +1,93%. Cette orientation répond à la volonté communale d'accueillir de **nouveaux résidents permanents**.

Cet accroissement prévisible de population laisse envisager un besoin d'une centaine d'hectares de terrains destinés à l'habitat (sur une période de 10 ans en appliquant un coefficient de marché de 3).

Aussi, la municipalité a-t-elle prévu des surfaces constructibles immédiatement (U) et d'autres dont l'ouverture pourra être différée dans le temps (1AU) urbanisables à court terme, 2AU urbanisables à long terme) afin de répondre d'une part à la demande de logements et d'autre part pour éviter la spéculation foncière en maintenant une offre de terrains supérieure à la demande.

Il est vraisemblable que les réserves prévues au Plan Local d'Urbanisme partiront vite.
Cependant la Commune préfère étaler dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones, ce qui correspond à une vision économe de la gestion du sol conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Il s'agit donc :

- **D'avoir une urbanisation maîtrisée répondant à une demande forte**
- **De diversifier l'offre en terrains constructibles sans effet de mitage.**

B. LES PERSPECTIVES D'URBANISATION

Afin de conserver cet attrait au regard de la qualité des sites et des paysages, les zones **les plus importantes** d'urbanisation prévues par la Commune sont, de manière générale, situées en extension concentrique des agglomérations existantes.

Par ailleurs l'urbanisation va se matérialiser par une densification des zones mitées existantes, c'est à dire urbaniser les parcelles résiduelles dans ces zones.

Enfin, des extensions sont également prévues autour des villages de la Commune comme le prévoit la loi «littoral».

Toutefois, les créations qui ne se feraient pas en continuité immédiate des lieux de concentration urbaine ne pourront se faire qu'en préservant l'agriculture, et en faisant partie intégrante de l'environnement existant. On considère ici que c'est au projet urbain de s'adapter à l'environnement, il s'agit d'un principe d'adaptabilité inversé où l'environnement est la base de la réflexion du projet urbain.

Concernant l'agriculture, le principe de réciprocité prévu à l'article L.111-3 du Code Rural dispose qu'une nouvelle habitation doit respecter une règle d'éloignement afin de ne pas gêner l'activité agricole.

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

1) Renforcer et densifier les agglomérations existantes

Bien que la Commune soit historiquement mitée, la municipalité s'est tournée en priorité vers une urbanisation en continuité des agglomérations existantes. C'est notamment le cas de l'agglomération Plobannalecoise avec les secteurs de Gorrequer (au sud ouest) et Forestou (au nord ouest).

La Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL a choisi de développer le secteur ouest de Lesconil. Aussi, la Commune est en train de finaliser l'acquisition foncière des terrains situés à Kerloc'h afin de réaliser un lotissement communal, ce qui permettra l'accueil de populations jeunes et d'aider au maintien des effectifs du groupe scolaire de LESCONIL.

2) Urbaniser de manière raisonnée et pragmatique les zones en dehors des agglomérations

La commune dispose autour de ces deux agglomérations, de nombreux groupes de constructions. Pour la plupart il s'agit de villages et leur extension comme leur densification ne pose pas de problèmes dans la mesure où la loi «littoral» permet l'extension de l'urbanisation des villages existants.

Pour d'autres secteurs, l'extension n'est pas possible mais la densification d'une zone déjà existante est considérée par la Commune comme une urbanisation pragmatique visant à combler certaines parcelles encore vierges de construction. En effet, le périmètre de ces secteurs est de manière générale encadré par des constructions et le fait d'y édifier une dernière habitation ne changera rien à cet état de fait.

3) Diversifier l'habitat

L'implantation de nouvelles populations sur la Commune se répartit équitablement entre les zones urbaines affirmées (les deux agglomérations) et les villages plus reculés, correspondant plus à une recherche de tranquillité de la part de ces résidents.

Il convient de rappeler qu'au titre du Plan Local d'Urbanisme, les villages ne feront pas l'objet d'extensions démesurées. Partant du postulat que ces zones existent et qu'elles correspondent à une autre manière de vivre qu'il convient de proposer aux futurs habitants. Par la même, il convient de souligner l'attachement fort dans certains cas au patrimoine familial. Il est dans l'intérêt de la Commune que les anciens corps de ferme soient restaurés.

Il y a de ce fait une influence non négligeable sur le rajeunissement de la population et par conséquent pérennisation des services publics (importance économique et sociale).

Au titre des résultats provisoires du recensement de février 2005, 59,6% des logements sont à titre principal et 35,4 % à titre secondaire. Enfin avec seulement 5% de logements vacants, la Commune démontre l'ampleur de son pouvoir attractif.

La commune de PLOBANNALEC-LESCONIL va par ailleurs poursuivre sa politique de mixité sociale :

- En développant l'offre locative notamment par la réalisation de programmes de 11 logements sociaux en partenariat avec l'**OPAC QUIMPER CORNOUAILLE** au sein de l'agglomération Lesconiloise dans le cadre de la restauration de l'école Jean-Baptiste LE MEL. A ce titre, le démarrage des travaux a eu lieu en octobre 2005.
- En permettant aux plus démunis de devenir propriétaires par le biais de programmes de location-accession.
- En continuant l'intervention communale dans le cadre de la réalisation de lotissements à échéances plus ou moins espacées selon la demande.

La poursuite de cette politique va permettre de favoriser l'accession à la propriété pour des jeunes ménages en proposant des prix raisonnables pour l'acquisition de terrains à bâtir.

C'est toute l'importance qu'accorde la Commune à l'urbanisme comme méthode d'intervention afin de réguler les disparités sociales.

C. LES ZONES DE RESPIRATION URBAINE

1) Hors agglomération

La Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL a souhaité qu'à une zone urbanisée réponde une coupure d'urbanisation. Ces différentes coupures se déclinent donc de manière générale par couche alternative à l'image d'un mille-feuille.

2) En agglomération

La Commune a également prévu au sein des deux agglomérations des *« coulées vertes »* permettant de diversifier le paysage aggloméré et d'avoir une pause visuelle dans l'appréhension du territoire.

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

4.3.2. PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE, LES ESPACES NATURELS

A. LA PROTECTION DES MILIEUX BOISES

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, landes ou friches.

Si la baisse sensible de l'activité agricole n'y est pas étrangère, le regain de la nature sur d'anciennes terres cultivées doit être préservé et encouragé.

La législation au titre des **Espaces Boisés Classés** est préconisée pour les boisements et les haies :

- de grande importance paysagère (en tant que repère visuel et élément structurant de l'identité communale) ;
- de valeur historique indéniable ;
- d'intérêt public incontestable pour l'accompagnement paysager qu'ils (ou qu'elles) représentent (comme trame verte, poumons verts à proximité des zones urbanisées, ou pour les cheminements de randonnée par exemple…).

En ce sens, la Commune dispose déjà 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 puisque tout défrichement est alors soumis à déclaration en Mairie.

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.

La Commission Des Sites a suivi à l'unanimité l'avis du rapport de la D.D.A.F, sur les principaux Espaces Boisés Classés Significatifs au titre de la Loi Littoral ; ils se situent :
- Dans le secteur de la Ria du Ster
- Dans le secteur nord de Pont Plat
- Dans le secteur sud est du bourg de PLOBANNALEC
- Dans le secteur du vallon de Kerlouarn

Pour autant, la Commune n'a pas voulu se satisfaire de l'état existant et a décidé dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de mener une réflexion sur le boisement du secteur de Trevelop à proximité du rivage du Ster, ce qui en fera un des Espaces Boisés Classés **significatifs** les plus important de la Commune dans les 10 années à venir.

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.

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 de PLOBANNALEC-LESCONIL.

Protéger l'existant tout en permettant d'accueillir de nouvelles populations sans porter atteinte à l'environnement. De manière générale, c'est ce que le Plan Local d'Urbanisme, voulu par les élus et la population tachera de mettre en œuvre.

Cette protection se fera notamment grâce à des outils réglementaires afin de réguler les constructions. A l'inverse, certains aménagements prévus au Plan Local d'Urbanisme permettront également de protéger et de mettre en valeur ce patrimoine.

1) Les catégories protégées

a) le patrimoine naturel

La Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL entend protéger la diversité du couvert végétal présent sur son territoire.

Cette trame bocagère se décline en :
- talus enherbés et/ou plantés,
- de pierres sèches,
- d'ensembles paysagers,
- de fonds de vallée humides, de belles haies en frontière communale en bordure des cours d'eau.

b) le patrimoine bâti

Si la Commune dispose d'un patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection renforcée au titre des Monuments Historiques ou de la Zone de Protection du Patrimoine Urbain, il n'en reste pas moins que certains éléments échappent à cette protection car ils se trouvent dans le domaine privé.

Ce petit patrimoine se compose de :

- Mégalithes, fours, fontaines
- Croix, calvaires, lavoirs, puits

Ces éléments n'en restent pas moins les témoins de l'histoire de la Commune et se doivent de perdurer pour continuer à transmettre ce vécu à la population résidente comme aux touristes.

2) Les Moyens de protection du Plan Local d'Urbanisme

a) Les documents graphiques

Les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme en tant que documents opposables aux autorisations du sol, **recensent au titre de la loi paysage du 8 janvier 1993, les différents éléments naturels méritant une protection**. Les éléments répertoriés à préserver au titre de la Loi Paysage relèvent des installations et travaux divers.

Toute action qui met en péril leur pérennité doit être préalablement soumise à l'autorisation du Maire. L'ensemble des éléments concernés par cette protection est représenté sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme.

b) La mise en place d'un zonage spécifique pour les éléments naturels

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit également que ces différents éléments du patrimoine communal soient protégés par la mise en place d'une **zone N** (naturelle) ayant pour principale conséquence l'interdiction d'implantations de constructions.

c) La Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain

Cet outil consiste en l'élaboration « d'un document d'urbanisme spécial » concernant les sites à protéger pour des raisons d'ordre esthétique et historique.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (Z.P.P.A.U), instituée en 1989, révisée en 1992 a permis d'identifier plusieurs secteurs en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France et de mettre en place un règlement spécifique opposable notamment aux futures constructions avoisinantes. Cette Z.P.P.A.U. comprend notamment les secteurs de Quelarn (dolmens, nécropole néolithique), Pen-ar-Pont Plonivel, Kerdalae-Lesconil (Menhir), Menez Veil, Le Goudoul…

Il est à noter que la commune souhaiterait adapter cette **Zone de Protection du Patrimoine Urbain** en vue d'y intégrer le secteur de Kerhoas. En effet, la Commune a eu connaissance de l'inscription du Manoir (ainsi que son four et sa fontaine) de Kerhoas à l'inventaire supplémentaire des Monuments

Historiques. Aussi, afin d'adapter le périmètre de visibilité de 500 mètres institué pour sa protection, la Commune souhaite revoir la Zone de Protection du Patrimoine Urbain sur le site de Kerhoas.

La Zone de Protection du Patrimoine Urbain est annexée au Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'urbanisme et est opposable à toute autorisation d'occupation du sol.

C. LA PRESERVATION DE LA FACADE MARITIME

La Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL bénéficie d'une bande littorale éclectique qui renforce encore plus sa valeur.

Sous les traits de la ria du Ster, du port de LESCONIL, de la Palue et du cadre imposant des dunes (cordon dunaire) à proximité du sémaphore, ces espaces maritimes, de par leur beauté naturelle, leur diversité et complémentarité, se doivent d'être protégés.

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.

Toutefois certains aménagements sont prévus par la Commune au titre de l'étude urbanistique (chemins pédestres, aménagement de la rue Pors Riagat, sémaphore) afin de mettre en valeur cette façade maritime et d'y faciliter l'accès aux piétons.

D. LA PROTECTION ET LA PREVENTION 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.

Ce plan est donc annexé au Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Par là même les documents graphiques comme le règlement du plan de prévention des risques d'inondation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol.

Ainsi dans les secteurs indicés (in) dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, soumis à un risque connus d'inondations, le permis de construire pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières.

E. LA PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE LA ZONE AGRICOLE

L'économie de PLOBANNALEC-LESCONIL repose en partie sur cette activité. C'est pourquoi, il apparaît essentiel de préserver les terres exploitables.

De manière générale, **c'est essentiellement la moitié nord de la Commune qui est porteuse de l'activité agricole**. Ainsi, la Commune compte 9 exploitations agricoles (élevage avicole, porcin, vaches laitières…) et 2 exploitations para agricoles (centre équestre, cidrerie).

Pour autant on remarque globalement dans ce secteur une **perte d'activité** qui se traduit de manière paysagère par **un développement des friches agricoles**.

De ce fait, 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. Il s'avère que ce zonage s'avère être plus contraignant que ne pouvait l'être le zonage NC sous l'ère du Plan d'Occupation des Sols.

De plus, ces exploitations sont protégées au titre de la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 concernant les règles de réciprocité avec une construction à usage d'habitation (Article L.111-3 du code rural).

Il s'agit de manière générale d'une distance de 100 m (qui varie selon la nature des installations classées riveraines) de construction à construction, exception faite des habitations appartenant à l'agriculteur.

Concernant les maisons d'habitation, ou anciens corps de fermes situés en zone A, un pastillage Nh s'applique aux limites de la construction afin de permettre la rénovation et l'adaptation de l'existant sous réserve toutefois de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

Il convient de préciser toutefois que l'activité agricole se doit également d'être respectueuse de l'environnement et des espaces ruraux. Si l'outil agricole doit être préservé il n'en demeure pas moins qu'il doit également se réadapter aux nouvelles normes environnementales.

4.3.3. AMENAGER LE CADRE DE VIE

A. AMELIORER LA SECURITE ET LA CIRCULATION ROUTIERE

1) Etat existant

On compte deux voies de transit sur le territoire communal :
- la RD 102 qui traverse la Commune du nord au sud et qui relie PONT L'ABBE à LESCONIL ;
- la RD 53 qui traverse la Commune d'est en ouest et qui relie PENMARC'H à LOCTUDY.

Les voies de desserte sont également nombreuses sur la Commune, surtout à proximité des villages.

2) Aménagements prévus

Il convient de préciser que les aménagements sécuritaires de la RD 102 sont une priorité du Conseil Municipal. Des travaux importants ont déjà été réalisés (entrée nord de l'agglomération de LESCONIL, liaison cyclable LESCONIL-PLOBANNALEC). Au titre de ces aménagements, la RD 102 fait actuellement l'objet de **l'aménagement d'un giratoire à proximité du supermarché existant** afin de limiter la vitesse à l'entrée du bourg de PLOBANNALEC. Il est également prévu des aménagements à terme sur la RD 53.

Au demeurant, la principale nécessité est de **mettre en œuvre l'étude urbanistique de LESCONIL lancée sous la direction du cabinet Gilles LE COMPES** (79 rue Général de Gaulle 29120 PONT L'ABBE). Cette étude réside en premier lieu dans l'élaboration **d'un plan de circulation dans l'agglomération Lesconiloise.**

La mise en oeuvre de ce plan de circulation est cependant subordonnée à la réalisation de la **rue Général DE GAULLE** joignant la rue Jean Jaurès à la rue de l'église.

B. AMELIORER LE CADRE D'ACCUEIL DE LESCONIL

La commune a décidé de procéder à des aménagements permettant de mettre en valeur le cadre de LESCONIL.

Aussi, une étude urbanistique a été confiée au cabinet Gilles LE COMPES et qui sera validée fin 2005 début 2006.

Au titre de cette étude, quelques exemples d'aménagements nous ont été proposés :

- Réaménagement de la rue Jules FERRY avec pour principale motivation, le renforcement de la sécurité routière ;
- Mise en place de giratoires afin de réguler le trafic, surtout en période estivale ;
- Mise en sécurité de la sortie de l'école du Docteur FLEMING.

C. DEVELOPPER LES RESEAUX

1) Le réseau d'assainissement

a) Etat existant

Jusqu'en 1999, seule l'agglomération de LESCONIL bénéficiait d'un réseau d'assainissement collectif.

Une première étude réalisée en 1999 par le cabinet GAUDRIOT a permis de faire un état des lieux de l'aptitude des sols à l'assainissement sur la Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, un complément d'étude a été demandé à la société **DCI Environnement** afin d'appréhender d'une part le réseau collectif (et les futures extensions) et d'autre part la capacité de certaines zones à recevoir l'assainissement individuel.

Il convient de rappeler que l'arrêté technique du 6 mai 1996 définit l'assainissement non collectif comme :

« tout système d'assainissement effectuant la collecte, le pré traitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement. ».

Cette étude va donc sectoriser 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 ». Cette étude de zonage assainissement sera soumise à l'enquête publique conjointement au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, le réseau d'assainissement collectif va être étendu dans certaines zones de l'agglomération plobannalecoise où la mise en place de l'assainissement individuel pose des difficultés techniques.

b) Les projets d'extension

Ainsi, ce sera essentiellement la partie ouest de l'agglomération plobannalecoise qui sera concernée par l'extension du réseau d'assainissement collectif dans les 10 prochaines années. Il s'agira notamment de la rue du moulin, de la rue Tachen ar veil, de la rue Tachen ar cho'at et de la rue de Penmarc'h.

De même, à LESCONIL, les secteurs prochainement urbanisés à Kerloc'h et Guerveur-Kerlouarn, ainsi que la rue Général DE GAULLE faisant la jonction entre la rue Jean Jaurès et la rue de l'église seront desservis par le réseau d'assainissement collectif. Une réflexion est en cours concernant la desserte du port.

Du fait de la difficulté d'atteindre certaines zones, la norme restera cependant l'assainissement individuel. 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.

De plus, l'article 5 du règlement du Plan Local d'Urbanisme prévoit qu'une superficie minimale de 500 m² est exigible en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif.

Il convient de préciser que les terrains destinés à l'implantation de bassins de traitement bénéficient d'un zonage spécifique Ne.

In fine, des réglementations récentes en matière d'assainissement prévoient que :
« peuvent être placées en zone d'assainissement non collectif les parties du territoire d'une commune dans lesquelles l'installation d'un réseau de collecte ne se justifie pas soit parce qu'elle ne présente pas d'intérêt pour l'environnement soit parce que son coût serait excessif. »

Dans ces zones, les communes ou leurs groupements sont tenues, afin de protéger la salubrité publique d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien. Pour cela, elles doivent obligatoirement créer un service public de l'assainissement non collectif (SPANC) avant le 31 décembre 2005.
Le but recherché est ici de lutter contre la pollution domestique produite par les habitations non raccordées à un réseau de collecte des eaux usées afin de préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines et de s'affranchir des risques sanitaires.

2) Le réseau d'eau potable

La gestion et la distribution de l'eau potable sur la Commune est assurée par SAUR FRANCE, pour la Communauté de Communes du Pays-Bigouden Sud. Il s'agit d'une compétence communautaire et l'ensemble des Communes du Pays Bigouden Sud est alimenté par la réserve d'eau du Moulin Neuf située à PLONEOUR-LANVERN.

4.3.4. MAINTENIR ET DEVELOPPER DES ACTIVITES

A. ACCUEIL DES ACTIVITES INDUSTRIELLES ARTISANALES ET COMMERCIALES

1) Situation actuelle

La Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL dispose d'une zone à vocation artisanale.

Pour autant, la Zone Artisanale de QUELARN, ne rencontre pas le succès escompté. Aussi, il a été décidé de réduire la taille de cette zone à vocation industrielle et de lui substituer sur le long terme une zone d'habitat.

En ce sens, au regard de ce que peut provoquer le voisinage de telles activités et notamment la déchetterie communautaire, cette zone d'habitat sera séparée par un aménagement paysager d'une hauteur suffisante pour pallier d'éventuelles nuisances de tout ordre.

Pour le reste, l'essentiel de l'activité économique de la Commune se concentre autour des activités de pêche et agricoles.

Ce sont bien évidemment ces activités qui fixent majoritairement la population. Il en résulte forcément des besoins auxquels répondent un nombre raisonnable de commerces.

Ces derniers se composent principalement d'activités de services (boulangerie, bars-restauration, supermarchés-supérette, pharmacie, coiffeurs, fleuristes, agence immobilière, taxi, laverie), artisanales (menuisiers, métiers des bâtiments et travaux publics), professions libérales (médecine générale, spécialistes (podologues), architecte).

Il faut remarquer toutefois le faible taux d'implantation de commerces à l'année.

2) Moyens d'actions

Création d'une zone UI à vocation industrielle, artisanale et commerciale au nord de l'agglomération Lesconiloise, et s'étendant de la RD 102 aux services techniques municipaux. Cette zone de par la proximité de la route départementale mais également du port peut se révéler être un atout afin de proposer des services dans un secteur fréquenté et bien desservi.

Cette zone ne permettra l'implantation de bâtiments à usage d'habitation que s'ils sont compatibles avec la vocation principale de cette dernière. Au règlement du Plan Local d'Urbanisme ne seront possibles que les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire.

B. DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES PORTUAIRES

Une étude prospective a été réalisée à la demande de la mairie par le cabinet FUTUROUEST entre octobre 2002 et août 2003. Cette étude a permis aux élus de PLOBANNALEC-LESCONIL de définir un certain nombre de choix opérationnels, dont la **volonté de maintenir une activité de pêche fraîche ET de faire de LESCONIL un véritable port d'escale.**

1) Buts poursuivis

Il s'agit de mener le port à une **mixité raisonnée** en maintenant une activité de pêche fraîche tout en développant l'accueil des plaisanciers et les activités du centre nautique.

2) Moyens d'actions

•Faire de LESCONIL un port d'escale

En collaboration avec les acteurs portuaires (Marins, mareyeurs, commerçants, le Conseil Général, La Chambre de Commerce et d'Industrie de Quimper, la Commune a validé l'idée de faire cohabiter une activité de pêche fraîche et de plaisance à LESCONIL.

Afin de mettre en œuvre cette activité de plaisance, plusieurs aménagements seraient à réaliser. En effet, il faudrait procéder :

- A l'aménagement du quai ouest par la réalisation d'un épi de protection transversal
- A l'implantation de pontons et de passerelles
- A la mise en place d'une station de carburant et de sanitaires/douches…
- Au développement des services à rendre aux plaisanciers de passage

•Développer le centre nautique

Cette volonté s'inscrit dans la logique du port d'escale car le centre nautique permettrait de faire découvrir l'univers maritime aux plaisanciers de passage. Au delà de cette activité culturelle, une activité sportive pourrait être instituée dans le cadre d'une école de voile.

C. MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TOURISME

1) Situation actuelle

La Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL dispose d'un fort potentiel touristique qui ne demande qu'à être développé et qui se décline de la manière suivante :

- 2 hôtels,
- 6 campings (camping de Kerlut, de la Grande Plage, des Dunes, des Sables Blancs, de Keralouet, Village de Vacances « Les pins »
- 1 centre nautique
- 1 Parc Résidentiel de Loisirs à Kervignon (Centre equestre)
- 5 centres de vacances (Total, Air France, SNCF COAT-BRAS, SNCF KERANDRAON, CCAS EDF)
- Un centre de classe de mer
- Une gamme éclectique de restaurants (restauration traditionnelle, restaurants ouvriers sandwicherie, brasseries, crêperies, pizzerias)

La Commune compte également :
- 812 résidences secondaires au titre des résultats provisoires du recensement de février 2005 (soit 35% des logements de la Commune) ;
- 7 Logements classés, labellisés « clévacances » ;
- 55 logements non classés, non labellisés « clévacances » ;
- 1 chambre chez l'habitant labellisée « clévacances » ;
- 5 chambres chez l'habitant non labellisées « clévacances » ;
- De nombreux gîtes ruraux…

2) Moyens d'actions

Cette impulsion touristique pourrait être mise en avant par une interaction forte avec la diversification des activités liées au port de LESCONIL. Il est certain qu'en conservant l'activité de pêche tout en renforçant l'activité de plaisance au sein du port, cette dernière aura un impact fort sur l'activité touristique.

Par ailleurs, la réhabilitation d'un ancien centre de vacances en Parc Résidentiel de Loisirs serait à l'étude.

Le Conseil Municipal souhaite par ailleurs voir se développer une activité de Parc Résidentiel de Loisirs et des zones AUT ont été conservées à cet effet.

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.

Concernant les activités de sport et de loisirs, ces dernières sont identifiées par des zones
UL et interdisent notamment l'implantation de caravanes et ne permettent l'implantation de constructions que si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire (direction, gardiennage).

Pour ce qui est des activités et équipements touristiques, un zonage UT a été appliqué aux installations existantes et un zonage 1AUT pour les zones destinées à recevoir à court terme de telles activités.

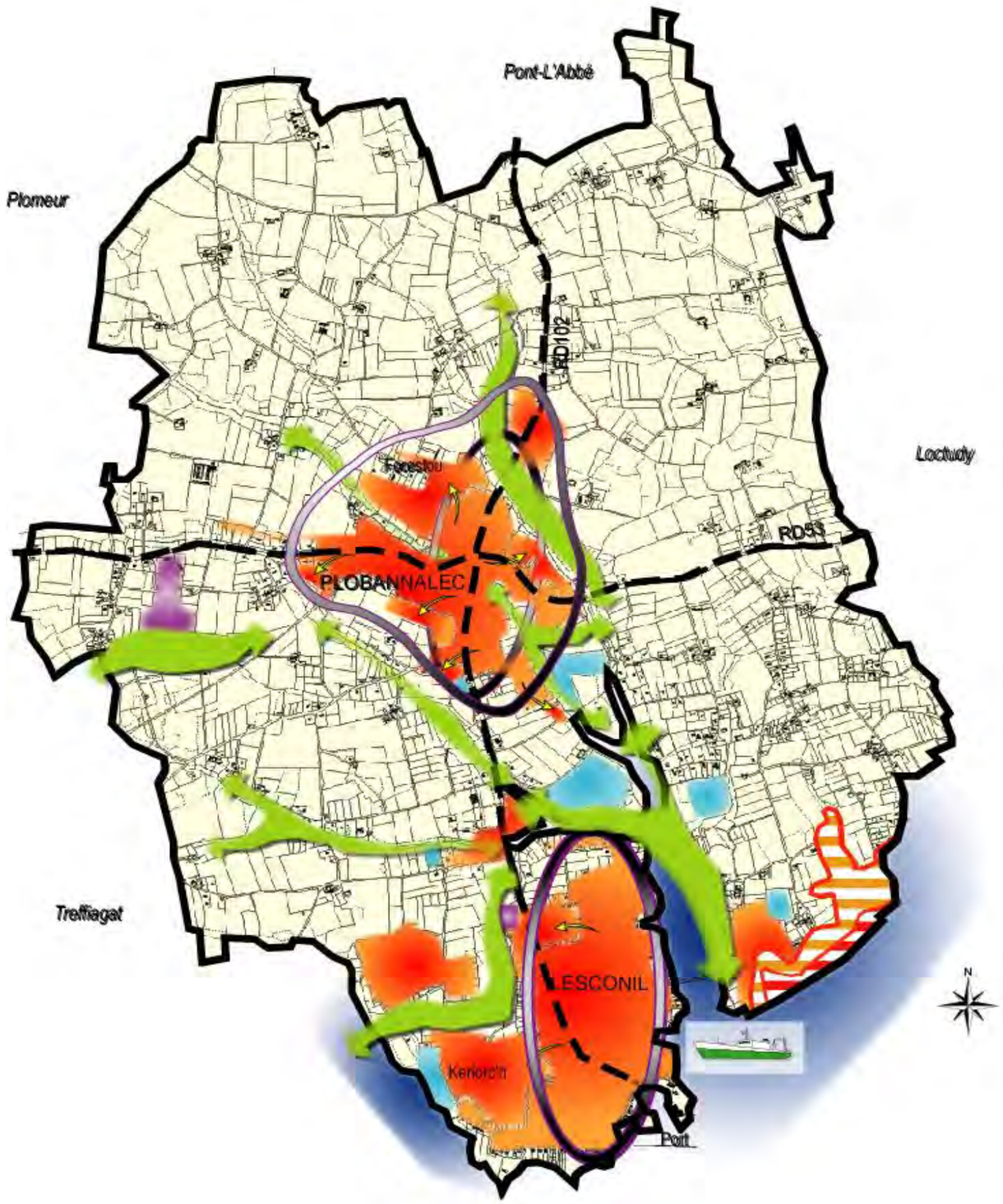
Sont ainsi admis les terrains de camping et de caravanage traditionnels, les constructions

d'habitations de loisirs à gestion collective, les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique (Parc Résidentiel de Loisirs) ou de loisirs et les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique et enfin les complexes de loisirs.

D. DEVELOPPER L'ACTION SOCIALE

La Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL souhaite implanter dans la zone de Gorrequer (classée en zone 1AU au Plan Local d'Urbanisme) une zone résidentielle prioritairement dévolue aux personnes âgées afin que ces dernières puissent demeurer au sein de leur Commune à proximité de leurs proches.

Ce projet permettrait donc de rapprocher les personnes âgées du cœur de l'agglomération Plobannalecoise mais également de constituer une alternative aux maisons de retraite.



PLOBANNALEC-LESCONIL

SCHEMA DE SYNTHESE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Révision du Plan Local d'Urbanisme

PERMETTRE UNE URBANISATION MAITRISEE ET SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

- Renforcer et densifier les agglomérations existantes tout en diversifiant l'habitat
- Maintenir des espaces de respiration

PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS

- Protéger les milieux boisés *(sur tout le territoire communal)*
- Protéger le patrimoine naturel et le petit patrimoine *(sur tout le territoire communal)*
- Prendre en compte la protection et la prévention des risques (Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur)
- Protéger et mettre en valeur l'espace agricole tout en permettant l'évolution du bâti existant
- Protéger et mettre en valeur la façade maritime

AMENAGER LE CADRE DE VIE

- Améliorer la sécurité et la circulation routière
- Améliorer le cadre d'accueil
- Développer les réseaux d'assainissement et d'eau potable *(non figuré sur la carte)*

MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES

- Accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales
- Développer et diversifier les activités portuaires
- Maintenir et développer le tourisme
- Programmer des actions sociales *(non figuré sur la carte)*

GEOLITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

5. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR **L'ENVIRONNEMENT**

Le souci de préserver les équilibres essentiels s'est traduit de diverses manières dans les dispositions retenues.

Suivant les différents types d'espaces et leurs caractéristiques mises en lumière dans l'analyse de l'état initial, ces dispositions peuvent être décrites comme suit :

NB : la superficie totale de la commune diffère entre le Plan d'Occupation des Sols (document papier datant de 1984) et le Plan Local d'Urbanisme (assemblage informatisé des feuilles cadastrales) :
La superficie totale donnée par le POS se rapproche de la superficie donnée par l'Insee (1817 ha) ;

Les superficies du PLU ont été calculées à partir du fond de plan informatique qui a été utilisé pour établir les documents graphiques (1835,46 ha). Il en résulte une différence de près de 20 hectares qui se retrouve essentiellement, par défaut, dans les zonages A et N.

5.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Art. R. 123-8 du Code de l'Urbanisme : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

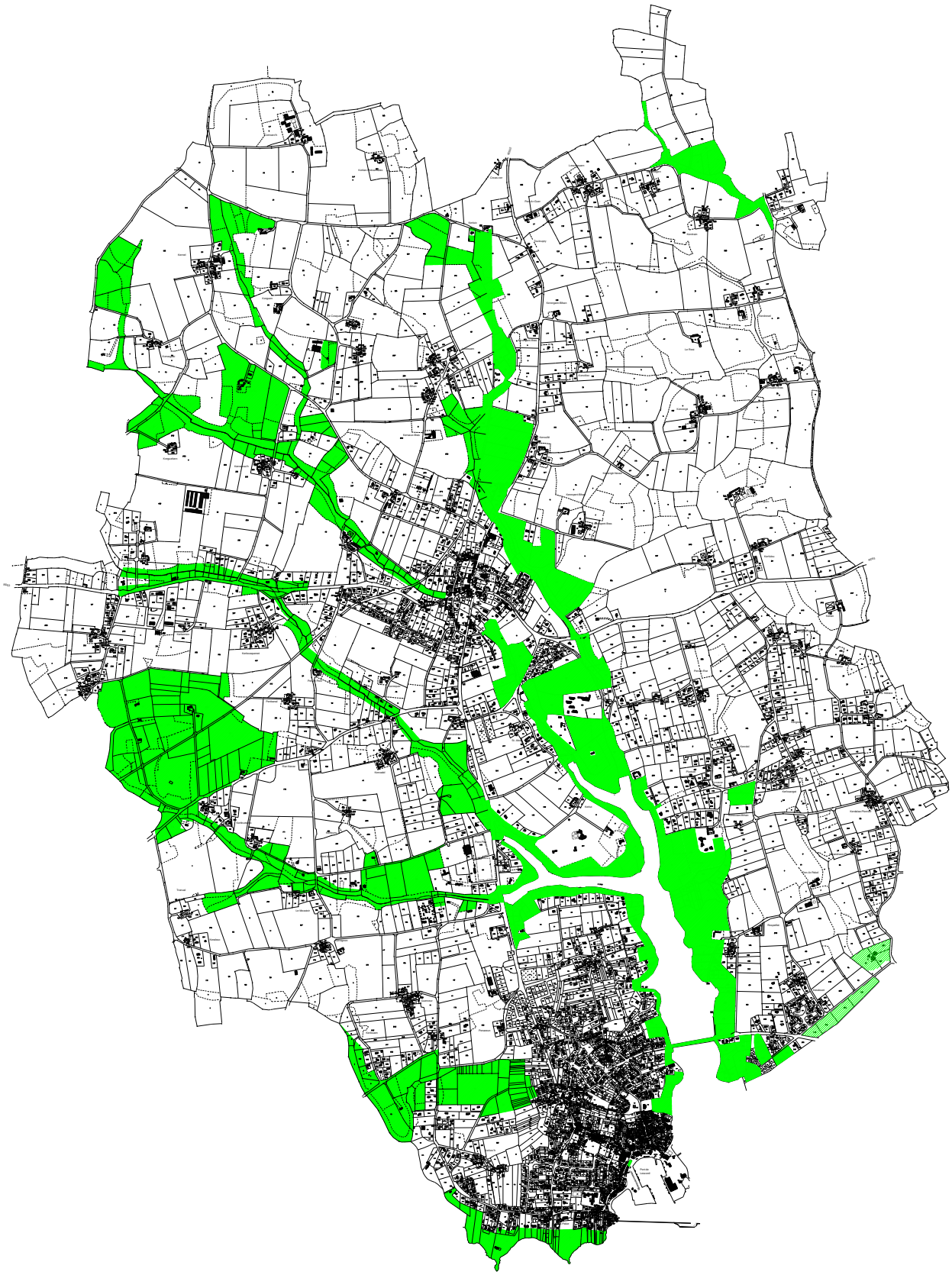
Les zones naturelles sont instituées pour assurer la protection des secteurs naturels présentant un intérêt esthétique et / ou écologique que sont les cours d'eau, les vallées ainsi que les principaux boisements.

Sur la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL, elles comprennent 3 secteurs :

- le **sous-secteur Nh**, constitué de petites zones situées dans l'espace rural, pouvant permettre, sous certaines conditions et sous réserves de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, le changement de destination, l'extension et la réfection des constructions non agricoles déjà existantes,
- le **sous-secteur Nm** qui permet les occupations liées au Domaine Public Maritime,
- le **sous-secteur Ns** délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.

Soit pour l'ensemble des zones naturelles un total de 326,15 ha (hors Nm, sur le Domaine Public Maritime), soit environ 17,8 % du territoire communal (sur la base d'un fond de plan de 1835,46 ha), contre 87 ha au P.O.S. de 1984.

Conformément au P.A.D.D., l'ensemble des vallées des cours d'eau, des secteurs humides, des principaux boisements de la commune ainsi que les sites archéologiques protégés au titre de la Z.P.P.A.U. ont été en effet pris en compte dans le présent P.L.U. et mis en zonage N.



En vert : Ensemble des zonages N du P.L.U.

5.2. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A)

Art. R. 123-7 du Code de l'Urbanisme : Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole **les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole **sont seules autorisées en zone A**.

Art. L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la Loi UH du 02 juillet 2003 :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Le conseil municipal a souhaité confirmer la vocation agricole de PLOBANNALEC-LESCONIL par le classement en zone Agricole (A) de toutes les exploitations (bâtiments) et de la quasi-totalité des terres cultivées (certaines se situant aussi en N).

La zone A est l'outil privilégié de cette protection du patrimoine agricole ; n'y sont, en effet, admis que les bâtiments d'exploitation liés à l'agriculture ainsi que les habitations nécessaires aux exploitants et situées à proximité du siège.

Les zones A représentent environ 1086,68 hectares, soit 59,2% de la superficie communale.

Il est à noter que le classement des vallées en zone naturelle n'empêche pas l'activité agricole, mais permet d'identifier les parcelles où il n'est pas souhaitable de voir de nouvelles constructions, y compris des bâtiments agricoles.

L'évolution du bâti en zone Agricole

Sur le bâti de « tiers » en zone agricole, un sous-secteur spécifique a été instauré afin de maintenir de permettre l'amélioration de l'existant :

- le **sous-secteur Nh**, pouvant permettre, sous certaines conditions et sous réserves de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, l'extension et la réfection des constructions non agricoles déjà existantes, ainsi que **les changements de destination**

Le règlement du secteur Nh, admet notamment, sous réserve de respecter l'activité agricole et les reculs des construction de tiers autour des exploitations suivant les réglementations en vigueur (article Nh. 2 du règlement, résumé) :

- La restauration sans changement de destination des constructions existantes ;

- Le changement de destination des constructions conservées pour l'essentiel, et qui présente un intérêt patrimonial ou architectural pour la commune ;

- L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la SHON existante,

- ou 25 m² de SHON nouvellement créée.

En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

- L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations ; La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

- Le changement de destination des bâtiments existants **d'intérêt patrimonial ou architectural** situés **en continuité de l'habitation existante**, constituant une extension de l'habitation existante, **dans les volumes existants**.

- La construction d'une annexe ou d'une dépendance, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. L'annexes ou la dépendance doit être édifiée sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal. Il ne sera autorisé aucune extension pour des annexes ou dépendances existantes de superficie supérieure à 30 m², ni plus d'une annexe ou dépendance par unité foncière.

- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, ainsi que pour du dépôt de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

Les zones Urbaines en zone Agricole

Afin de ne pas apporter de contraintes supplémentaires aux exploitations en place, et par respect des prescriptions de la Loi d'Orientation Agricole (règle de réciprocité), aucune **nouvelle zone constructible n'a été créée** à proximité de sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles actifs.

Les terrains à ouvrir à l'urbanisation ont été notamment choisis en fonction de leur moindre impact sur le domaine agricole.

Plusieurs hameaux 'résidentiels ruraux' existants initialement prévus en NA au P.O.S. de 1984 (Kervaguai, Kerist, Kerhuaré-Bras) ont été remis en N (indicés 'h').

Les hameaux de Lescatouarn, Kerstaloff, Kerdrevel, Lestouarn, Kervélec, Kerforn, Quélarn, Tronval, Keraleuc, Le Moustoir, et de Kerdalae-Plonivel - ne comportant pas de bâtiments agricoles en activité - ont été cernés et zonés en Uhd ou 1AUhd ; seule une densification (sans extension de l'enveloppe bâtie) est éventuellement possible, conformément aux dispositions de l'article L.146-4-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est à noter qu'en terme d'espaces utilisables pour l'agriculture (zones A, N et N(in)) – le P.L.U. totalise 1318 ha, soit 71,8% de la surface totale du territoire communal.

5.3. LES SECTEURS URBANISES ET A 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 (créé dans le cadre de la modification n°3).
  - **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.

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 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.

- **des secteurs 2AU** qui ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU. Dans l'attente, ces terrains sont inconstructibles.

Ces secteurs 2AU comprennent 1 sous-secteur :
- **2AUt** : secteur à vocation future d'activités et d'équipements touristiques.

La municipalité a prévu des surfaces constructibles immédiatement (U) et d'autres dont l'ouverture pourra être différée dans le temps (1AU urbanisables à court terme, 2AU urbanisables à long terme) afin de répondre d'une part à la demande de logements et d'autre part pour éviter la spéculation foncière en maintenant une offre de terrains supérieure à la demande.

Il est vraisemblable que les réserves prévues au Plan Local d'Urbanisme partiront vite.
Cependant la Commune préfère étaler dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones, ce qui correspond à une vision économe de la gestion du sol conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Bien que la Commune soit historiquement mitée, et afin de respecter la Loi Littoral, la municipalité s'est tournée en priorité vers une urbanisation en continuité des agglomérations existantes.

N.B. : Les principes retenus et argumentés par la commune pour l'application de la Loi Littoral ont déjà été présentés en partie « **4.1.2. LA PRESERVATION DU LITTORAL »**, page 72 et suivantes.

Afin de pouvoir plus facilement comparer les évolutions prévues par le projet de P.L.U., le zonage du P.O.S. de 1984 a été reporté sur le fond informatisé pour le P.L.U. (le document officiel opposable du P.O.S. restant le document papier originel).

5.3.1. LE RENFORCEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DU BOURG ET DE **L'AGGLOMERATION** DE PLOBANNALEC

- **Adaptation du zonage à l'urbanisation existante**

Une relecture globale de tous les zonages NA / AU du P.O.S. de 1984 a été menée, afin de les réactualiser pour tenir compte de l'urbanisation réelle des terrains et en fonction de la présence et des capacité des réseaux (redéfinition des zones U / 1AU / 2AU).

La présence de terrain humide a également été prise en compte (notamment à l'ouest de l'agglomération, au nord de Kerleusquenet), ainsi que celle de la **coulée verte** qui passe à l'est de Plobannalec.

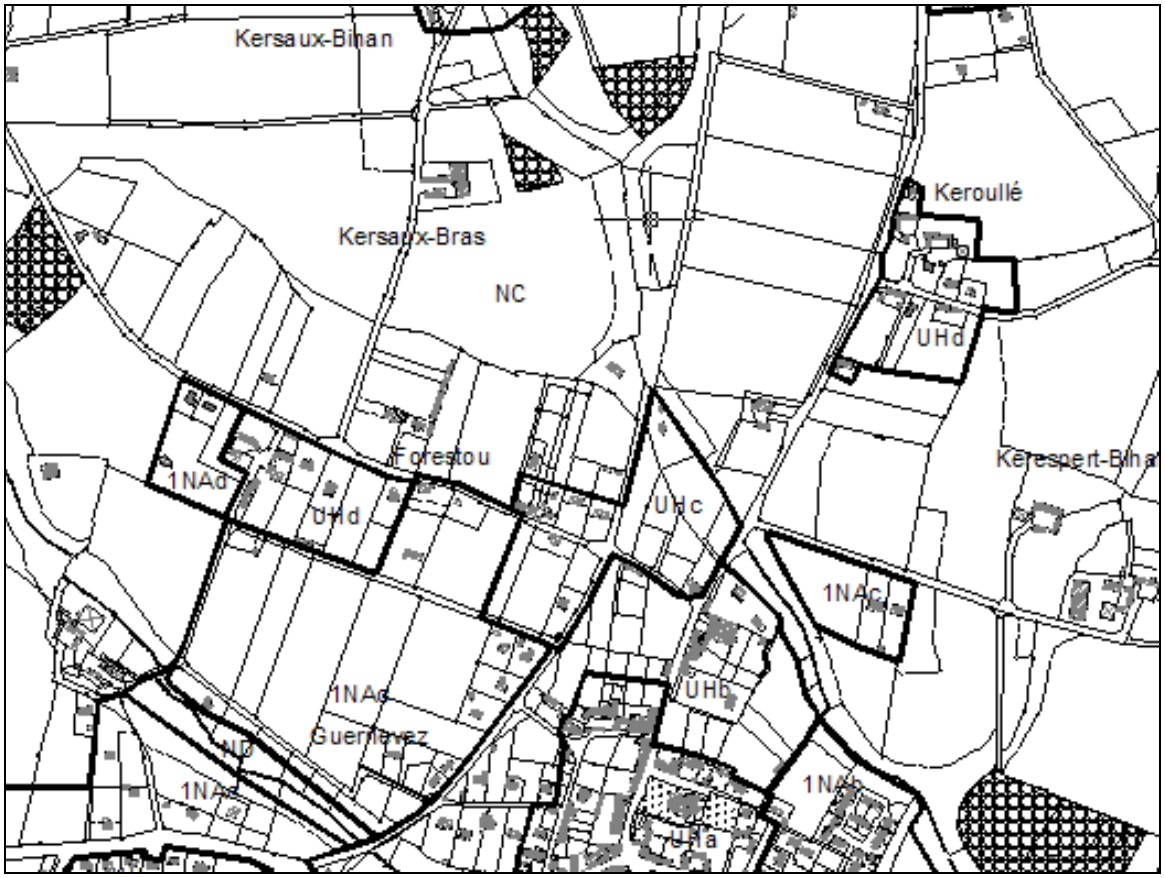
- Extension **au Nord de l'agglomération** :

L'agglomération de PLOBANNALEC s'étend actuellement jusqu'au quartier de Kéroullé, **la petite « coulée verte » en N au P.L.U. étant considérée comme un espace de respiration au sein de cette agglomération**.

Un zonage Uhd a été mis sur la partie bâtie et actuellement viabilisée, et une extension de l'agglomération est prévue en zone 2AU, à l'Est de la RD 102 (l'urbanisation n'étant possible qu'à long terme, une fois des problèmes de réseaux notamment d'assainissement résolus).

Des procédures de création de lotissements sont en cours sur les zones 1AUhc entre le Forestou et Guernevez. Un principe de desserte interne pour la zone du Forestou figure en pièce « orientation d'aménagement ».

Extrait de la photographie aérienne I.G.N.



Extrait du P.O.S. approuvé le 19/10/1984

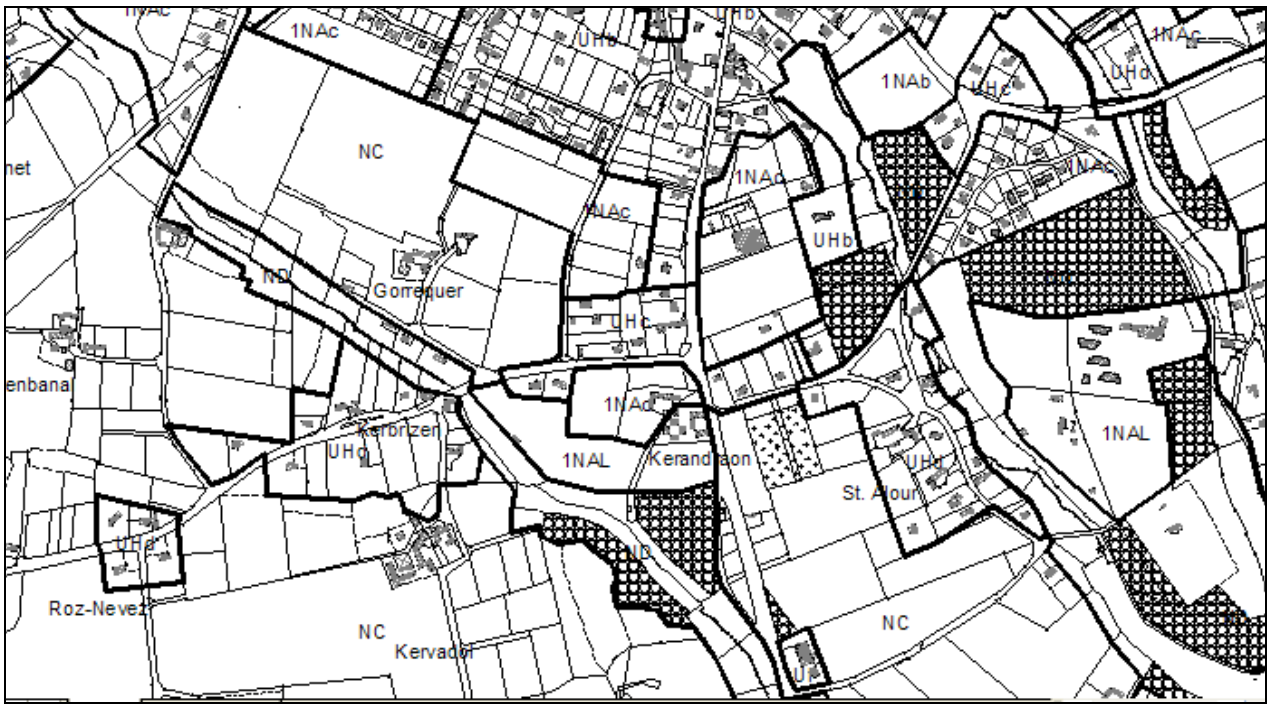
Extrait du zonage P.L.U.

- Secteur sud de Plobannalec :

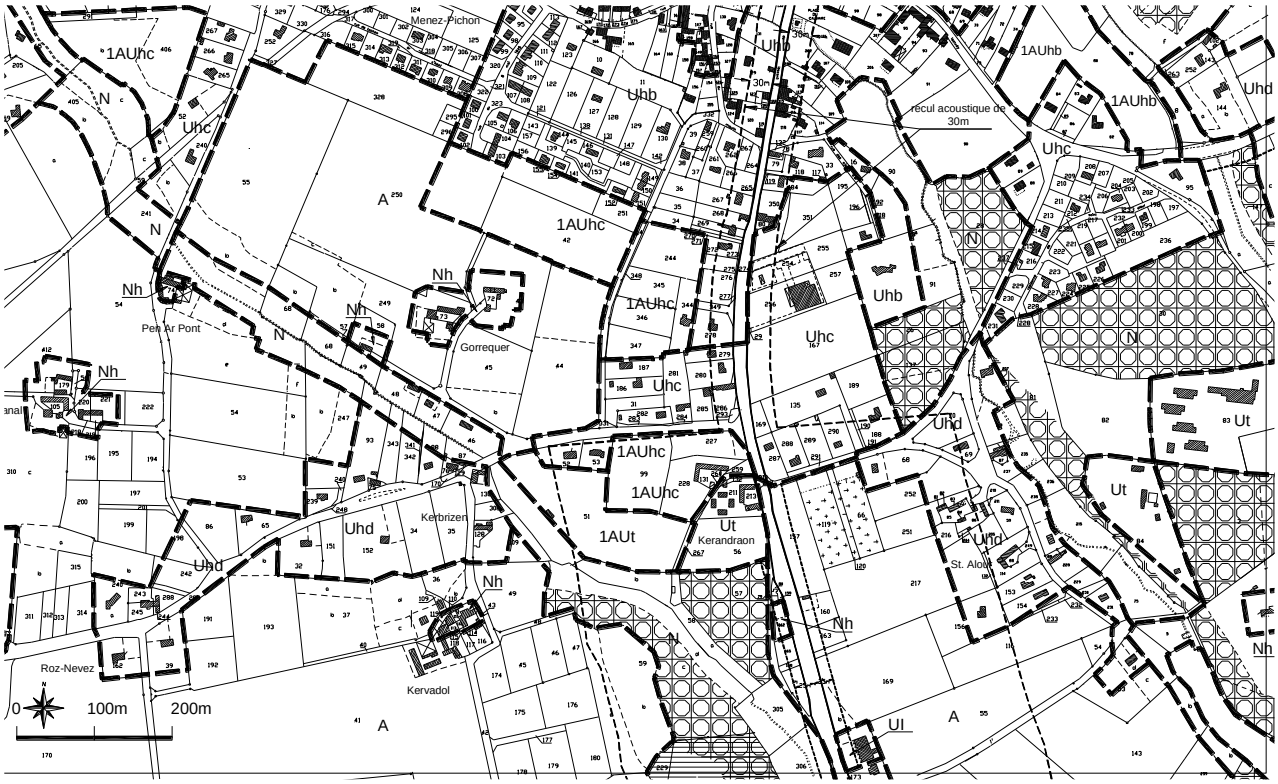
Façade ouest, la zone Uhd est prolongée jusqu'à la zone bâtie de Roz-Névez, située en limite d'agglomération plobannalécoise. Seule une densification du bâti est possible au niveau de quelques parcelles « en dents creuses ».
Façade est, la zone Uhd de Saint-Alour englobe la maison située en limite sud.

La zone agricole de Gorréquer est maintenue, car toujours exploitée.

Extrait de la photographie aérienne I.G.N.



Extrait du P.O.S. approuvé le 19/10/1984



Extrait du zonage P.L.U.

5.3.2. LE RENFORCEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DU BOURG ET DE L'AGGLOMERATION DE LESCONIL

Toutes les extensions d'urbanisation dans les espaces proches du présent P.L.U. concernent Lesconil, qui se situe entièrement dans les espaces proches du rivage.

LESCONIL est depuis toujours un pôle d'attrait privilégié de la commune du fait de son implantation littorale. **C'est pourquoi il constitue aujourd'hui une véritable agglomération, qui s'est progressivement développée à partir d'un village de pêcheurs initial.**

Du fait de la configuration des lieux, le développement de LESCONIL est 'verrouillé' par des limites naturelles, façade sud (mer) et est (ria du Ster). **La seule possibilité d'extension de l'urbanisation se situe donc en façade ouest** ; C'est pourquoi la commune a souhaité prévoir une zone d'habitat au niveau de Kerlouarn.

Au regard de l'enveloppe de l'urbanisation existante, les extensions projetées gardent un caractère limité : elles augmentent d'environ 20% l'urbanisation déjà existante, et pour répondre aux exigences d'intégration environnementale, **le règlement limite notamment les hauteurs** (Zones 1AUhc et 1AUhd : Hauteur à l'égout = 3,5 mètres ; Hauteur au faîte = 7,5 mètres / Dépendances : hauteur maximale au faîtage = 5 mètres ; hauteur maximale à l'égout des toitures = 3 mètres) et **l'emprise au sol** maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est **limitée à 30% en 1AUhc et 20% en 1AUhd**.

Comme pour Plobannalec, une relecture globale de tous les zonages NA / AU du P.O.S. de 1984 a été menée, afin de les réactualiser pour tenir compte de l'urbanisation réelle des terrains, et en fonction de la présence et des capacité des réseaux (redéfinition des zones U / 1AU / 2AU).

- Secteur de Pratareun :

Une zone UI à vocation industrielle, artisanale et commerciale est créée au nord de l'agglomération Lesconiloise, et s'étendant de la RD 102 aux services techniques municipaux (déjà zoné en UI au P.O.S. de 1984). Cette zone de par la proximité de la RD 102 mais également du port peut se révéler être un atout afin de proposer des services dans un secteur fréquenté et bien desservi. Cette zone ne permettra l'implantation de bâtiments à usage d'habitation que s'ils sont compatibles avec la vocation principale de cette dernière. Au règlement du Plan Local d'Urbanisme ne seront possibles que les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire.

Au sud de la zone Ui se trouve 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. Un sous-zonage 1AUhc1 a été créé sur le secteur à l'occasion de la modification de droit commun n° 3 (voir la notice explicative de la procédure : annexe 3).

A l'Est de la RD 102, la partie ouest des terrains prévus en 1NAd au P.O.S. a été remise en zone agricole car elle présente des difficultés de viabilisation ; la zone 1AUhd maintenue à l'est dispose de tous les réseaux, et est facilement desservie par des voiries communales périphériques.
Au nord, en bordure du Stêr, la bande UHd du P.O.S. a été limitée : une petite zone N est créée sur la ria.

Secteur de Pont Plat :

Ce secteur est en continuité avec l'agglomération de Lesconil et est desservi par tous les réseaux, y compris l'assainissement collectif.

La zone UL située au nord de la vallée cerne le plateau sportif et la salle de sports ; ce secteur est stratégique au niveau communal, car il est au centre du territoire, à mi-chemin entre les bourgs de Plobannalec et de Lesconil ; il est donc important que la commune dispose de terrains pour y étendre des équipements collectifs. C'est pourquoi une zone 1AUL est maintenue au nord-ouest (plus réduite que la zone UL initialement au POS de 1984, afin de tenir compte de l'activité agricole adjacente) ; un emplacement réservé pour l'aménagement d'un équipement communal à caractère culturel et sportif est prévu au bénéfice de la commune.

N.B. Les E.B.C. de ce secteur ont été examinés en CDS, et validés par M. le Préfet.

Procédure de modification du P.L.U. menée en 2009-2010 :

1- Création d'un Parc Résidentiel de Loisirs

Lors de la mise en place du P.L.U. en 2006, un zonage Ut avait été appliqué au centre de vacances situé au sud de la vallée ; afin de lui permettre de se développer en Parc Résidentiel de Loisirs, deux zonages 1AUt et 2AUt avaient également été prévus à l'ouest, en extension limitée de l'urbanisation et en continuité avec la frange nord de l'agglomération lesconiloise.

Ce projet s'est précisé en 2009. C'est pourquoi la municipalité a mené une procédure de modification du P.L.U., afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUt, et de créer un zonage et un règlement écrit spécifique (1AUtprl) sur l'ensemble des terrains concerné par le projet d'implantation du P.R.L.
Il est à noter que le projet d'implantation de ce P.R.L. englobe également le centre de vacances déjà existant (initialement en Ut au P.L.U. approuvé en 2006) ainsi que la zone 1AUt.

Cette évolution présente un intérêt économique important pour la commune, car la période d'activité de la structure sera largement augmentée, de même que le nombre de résidents.

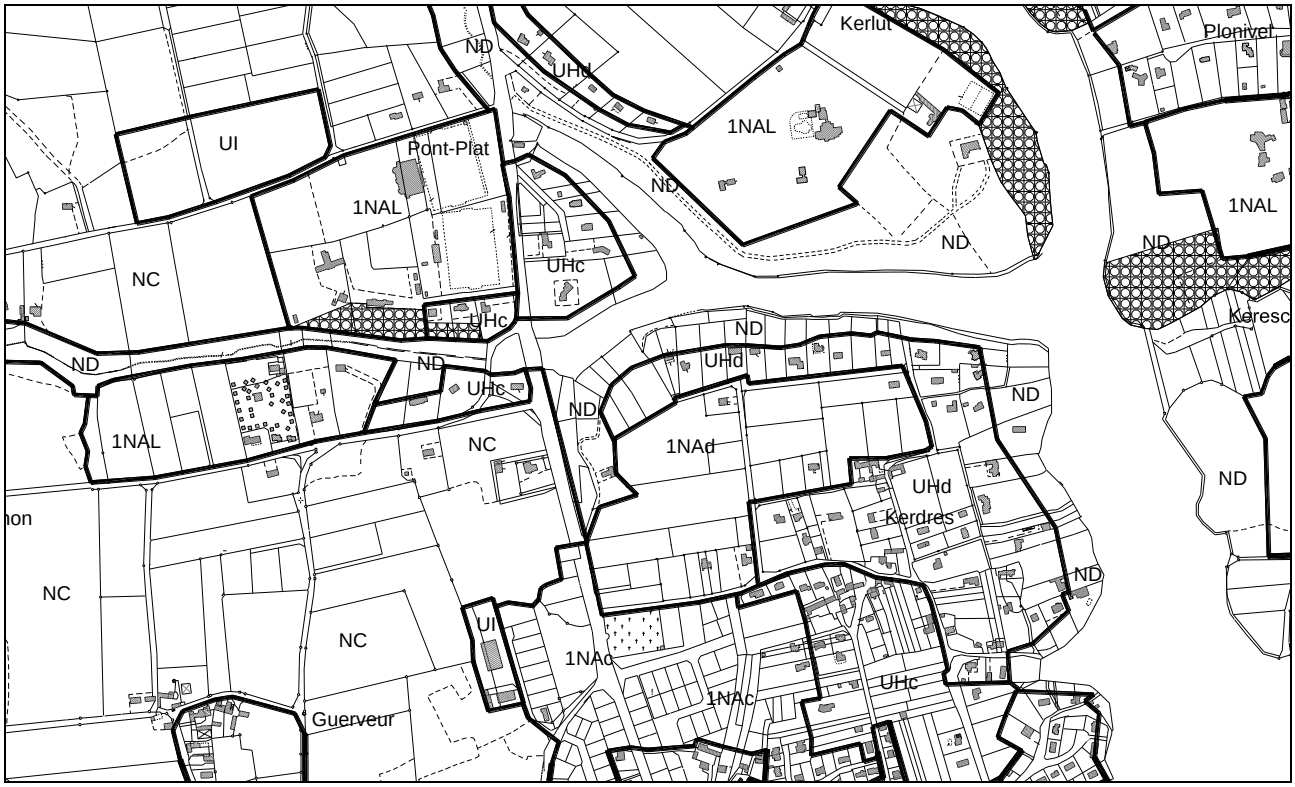
Comme cela est expliqué dans le rapport de présentation du P.L.U. approuvé en 2006, ce secteur est en continuité avec l'agglomération de Lesconil et est desservi par tous les réseaux, y compris l'assainissement collectif.
En matière de capacité d'accueil, la station d'épuration communale de Keralouet (qui est de type boues activées associé à des lagunes de finition avant rejet dans le ruisseau de Ster Kerdour), a une capacité nominale de 8 000 équivalents habitants ; le rapport d'activité 2008 établi par la SAUR a démontré qu'elle dispose d'une confortable marge de manœuvre en matière de nouveaux raccordements, car la charge moyenne varie actuellement entre 35% et 58% (en période de pointe estivale) de sa capacité.
Les rejets issus de la soixantaine d'HLL supplémentaires qui vont s'implanter sur le P.R.L. (soit 180 à 250 personnes) pourront donc être raccordés au réseau et traités par la station.

Les maisons d'habitation existantes situées au sud sont sorties du zonage 1AUtprl et mise en zonage approprié, à savoir Uhc.

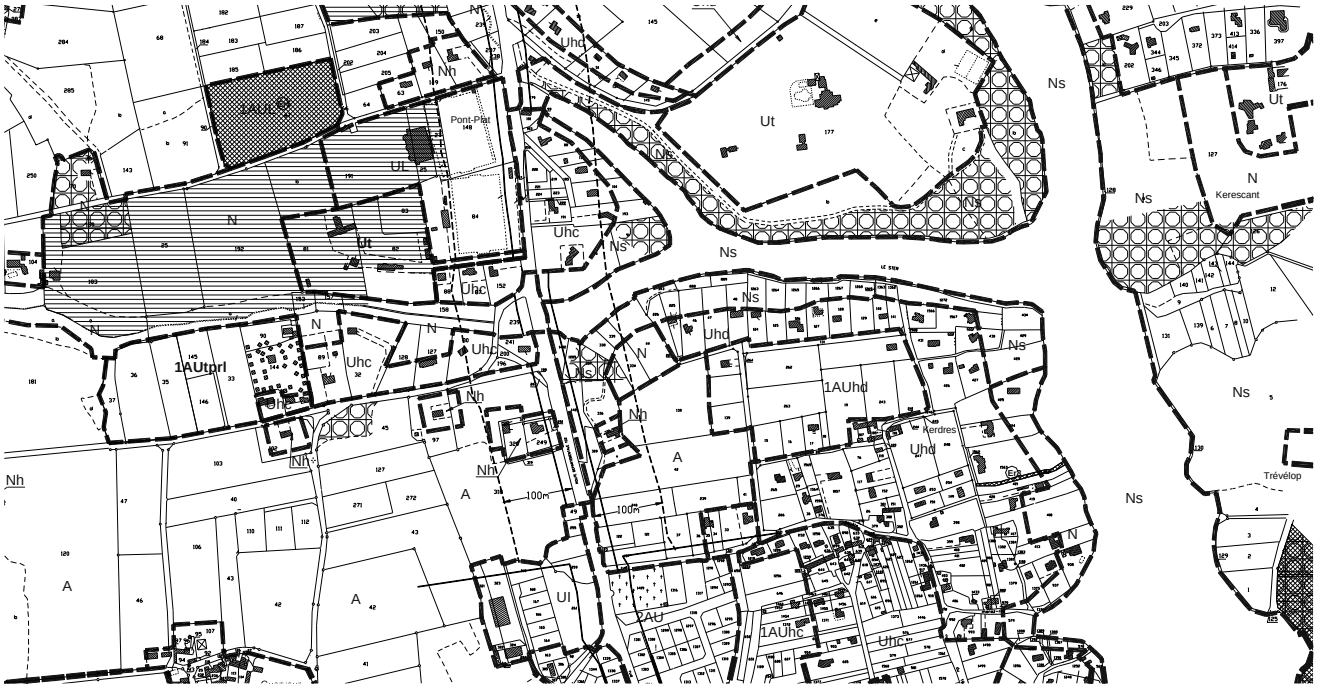
2- Correction du zonage appliqué au centre de vacances SNCF situé à Pont-Plat

Lors de la mise en place du P.L.U. en 2006, le centre de vacances SNCF a inclus par erreur dans la zone de loisirs UL ; son emprise est logiquement remise en zone Ut, correspondant à son activité.

Extrait de la photographie aérienne I.G.N. des secteurs de Pratareun et de Pont-Plat



Extrait du P.O.S. approuvé le 19/10/1984



Extrait du zonage P.L.U. modifié en 2010

- Secteur de **Kerloc'h** :

Le secteur de Kerloc'h a fait l'objet d'un dossier spécifique en 2001 et a reçu un avis favorable du Préfet après passage en CDS ; le zonage validé a été intégralement repris dans le présent P.L.U. (avec notamment une forte diminution de la zone 1NAd du P.O.S. de 1984 au profit d'une zone N, afin de prendre en compte la ZPPAU).
Ce secteur sera prochainement desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Cette extension d'urbanisation prévue par le P.L.U. dans les espaces proches reste limitée au regard de l'enveloppe bâtie globale de l'agglomération.

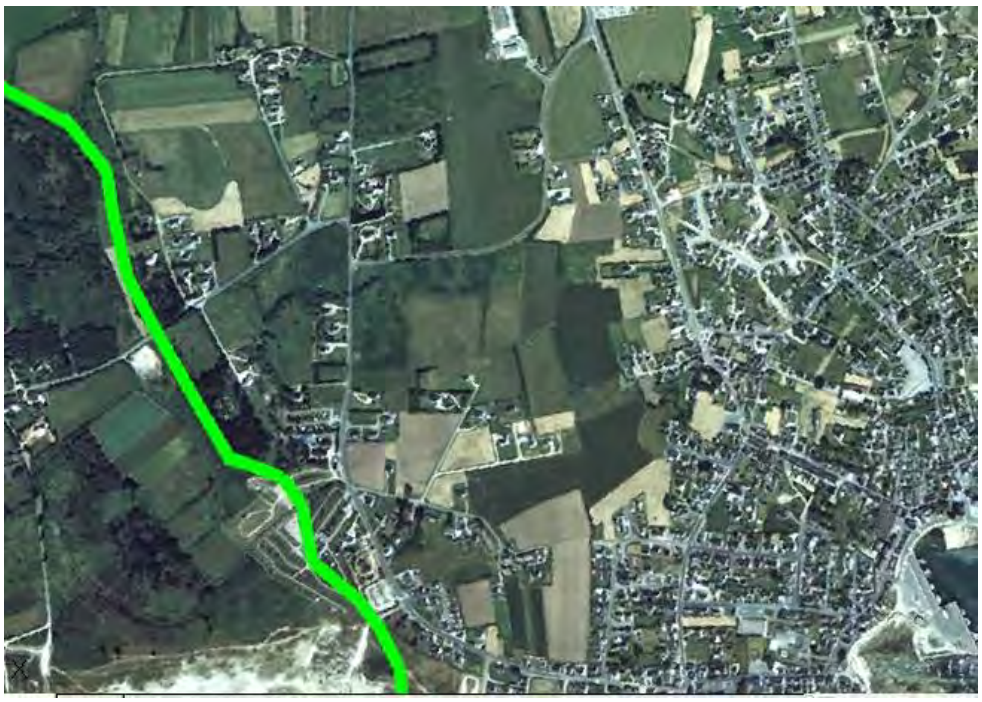
Procédure de modification du P.L.U. menée en 2009-2010 :

La municipalité a souhaité introduire dans le P.L.U. un règlement spécifique au secteur 1AUhd de Kerloc'h (**« 1AUhdk »)** afin de conserver une cohérence architecturale sur le front littoral restant à urbaniser (même règlement que celui appliqué au lotissement communal de Kerloc'h).

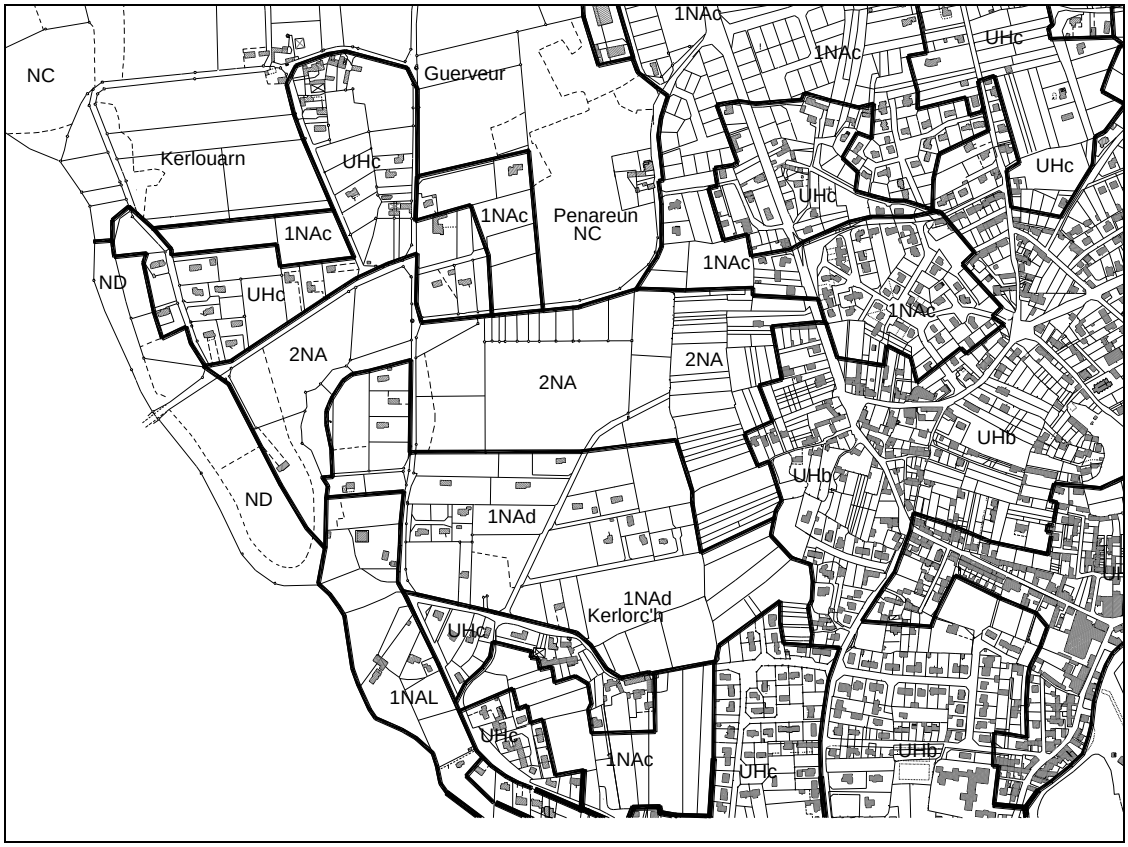
- Secteur de Kerlouarn / Guerveur :

Du fait de la configuration des lieux, le développement de LESCONIL est 'verrouillé' par des limites naturelles façade sud (mer) et est (ria du Ster) : **La seule possibilité d'extension de l'urbanisation se situe donc en façade ouest**.

C'est pourquoi la commune a souhaité prévoir une zone d'habitat 1AUhd au niveau de Kerlouarn, **en continuité avec la limite de l'agglomération lesconiloise**.
Des principes d'aménagement sont précisés dans la pièce « orientation d'aménagement », dont l'aménagement d'un espace vert et le maintien d'une haie bocagère en frange ouest de la future zone d'habitat.
Il est à noter que cette extension d'urbanisation prévue par le P.L.U. n'est pas située dans les espaces proches du rivage au sens de la Loi Littoral.



Extrait de la photographie aérienne I.G.N.



Extrait du P.O.S. approuvé le 19/10/1984

Extrait du zonage P.L.U. modifié en 2009-2010

- Secteur de Trévélop / Keralouet :

Ce secteur est situé en continuité est de l'agglomération lesconiloise ; il est en effet historiquement et physiquement rattaché à Lesconil par le pont, qui a permis à l'urbanisation de franchir la ria du Stêr et de se poursuivre ainsi vers l'est.

Les campings de Trévélop et de Keralouet sont identifiés et zonés Ut, correspondant à leurs activités.

L'ensemble de la zone d'habitat est cernée et mise en Uhc, dont le règlement écrit correspond mieux au type d'urbanisation que celui de la zone Uhd.

Le reste de la zone 1NAL du P.O.S. de 1984, à vocation future de tourisme, est mise en 1AUt.
Il est rappelé que le Conservatoire du Littoral a envisagé d'utiliser ces terrains comme 'terrains de substitution pour le caravanage'. Cette décision d'acquisition du CEL et l'étude d'aménagement d'une zone de substitution sont toujours en attente.
Le secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif, et la qualité des eaux traitées par la station d'épuration et rejetées dans le Ster est bonne.

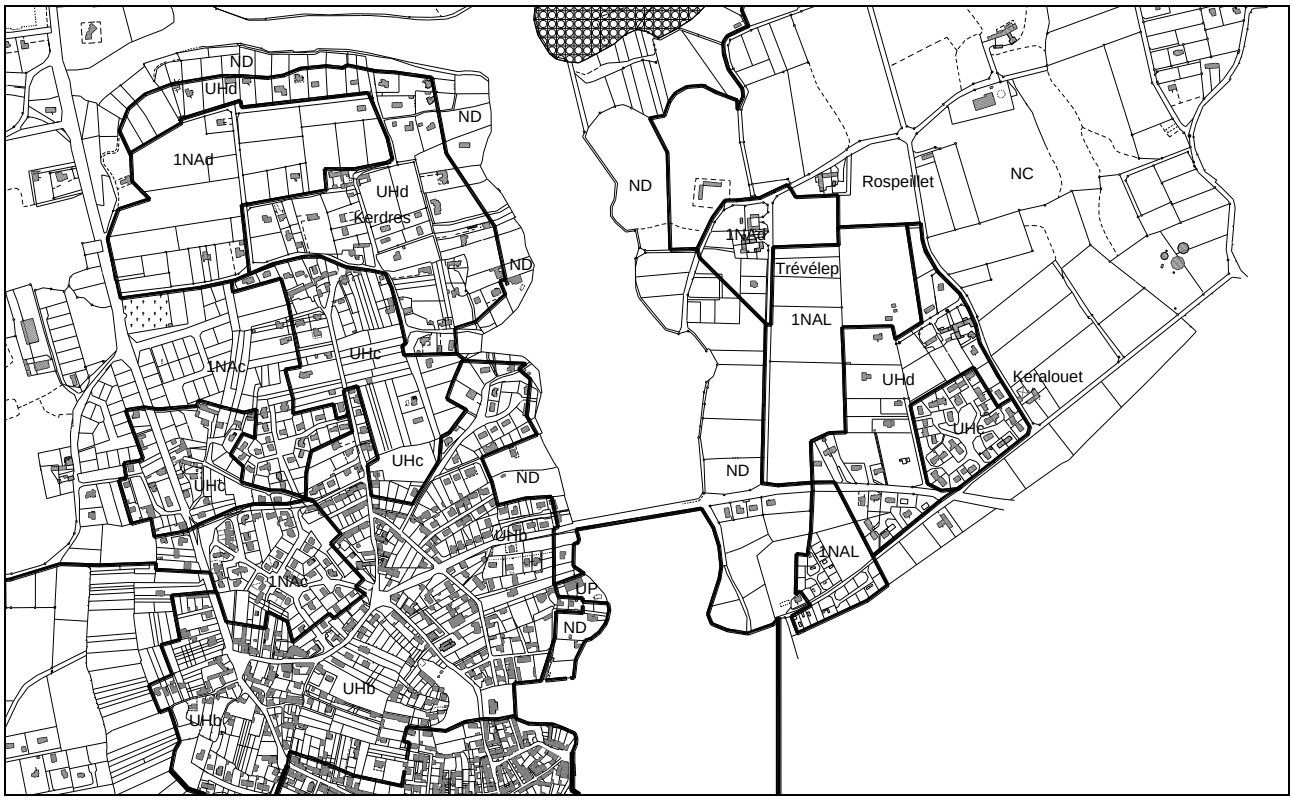
Un zonage « Ne » épuration a été mis sur les terrains de la station d'épuration (lagunage) qui jouxtent un espace remarquable situé sur Loctudy.

La commune a souhaité mettre en EBC les espaces remarquables situés en bordure du Ster, afin de créer un écran végétal protecteur pour la ria. Les terrains concernés sont en outre en emplacement réservé, au bénéfice de la commune, pour « Aménagement d'un espace public boisé ».

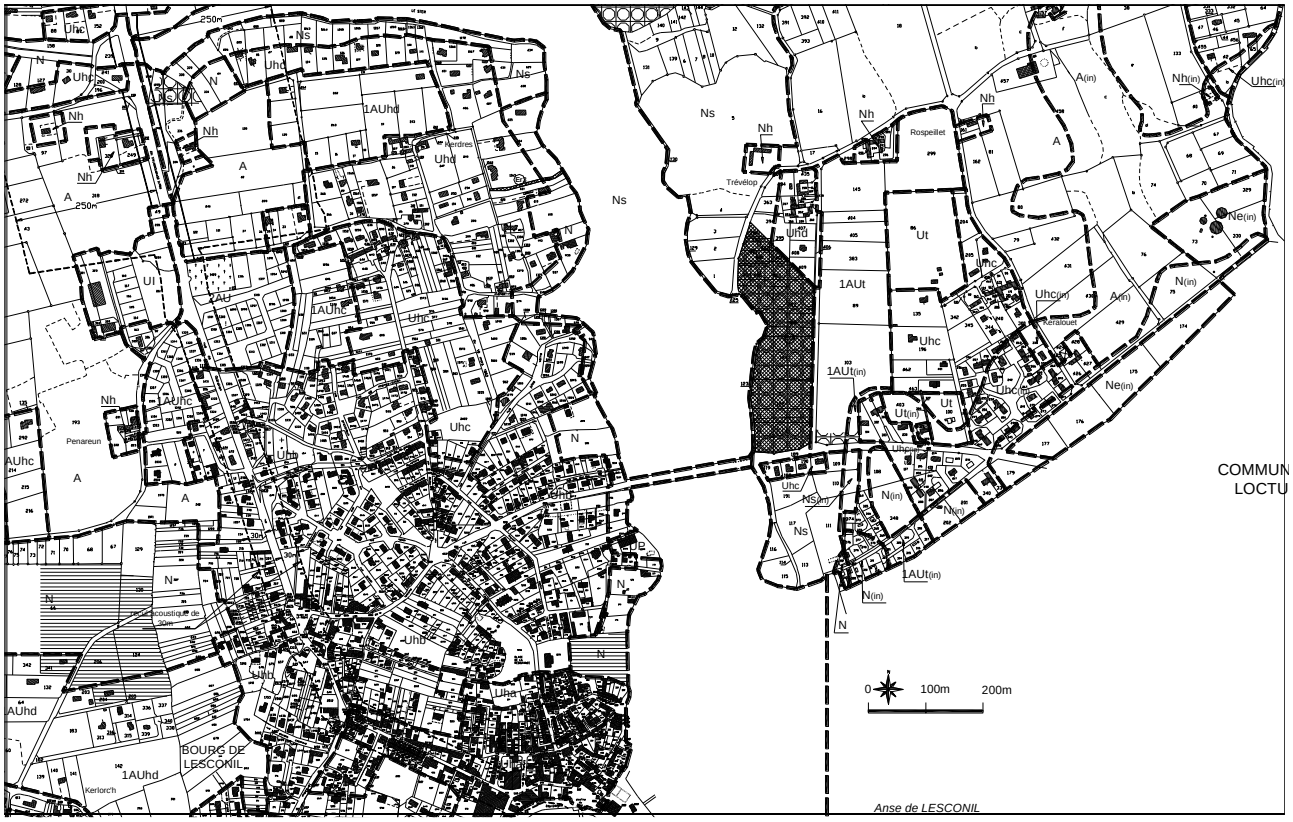
Les terrains prévus en 1NAL au P.O.S. à l'extrémité Sud de la commune mais situés dans la 'bande des 100 mètres' ont été mis en N.

N.B. : Les zones concernées par le P.P.R.I. approuvé par arrêté préfectoral en date du 26/09/1999 ont été indicées 'in'*. Ce P.P.R.I. est opposable et constitue une servitude qui figure dans le P.L.U. ; dans ces secteurs indicés (in) le demandes d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières.*

Extrait de la photographie aérienne I.G.N.



Extrait du P.O.S. approuvé le 19/10/1984



Extrait du zonage P.L.U.

5.3.3. DENSIFIER / CONFORTER CERTAINS **POLES D'URBANISATION** EXISTANTS

Conscients de la nécessité de préserver l'outil agricole, les élus ont pris le parti de ne pas développer l'urbanisation dans la zone agricole mais de densifier au contraire les pôles déjà existants.

Au regard de l'enveloppe de l'urbanisation existante, **les extensions qui sont projetées dans les espaces proches du rivage restent limitées**.

- Secteur de Kerberrien / Quélarn / Kerforn :

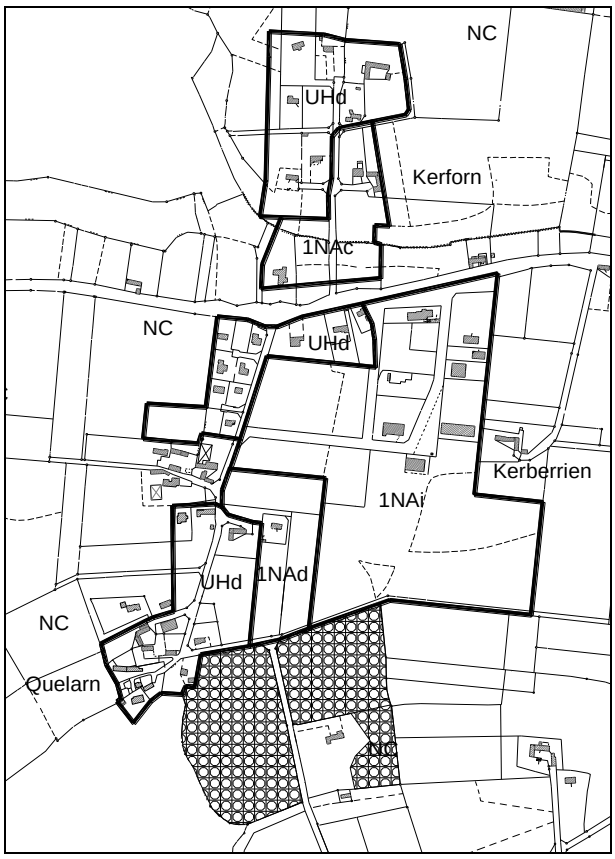
La vaste zone 1NAi du P.O.S. correspond à une zone d'activités communale. La future 'route des ports bigoudens' est envisagée à proximité de ce site.

Ce vaste zonage 1NAi a été revu dans le présent P.L.U. : La partie réellement occupée par des entreprises est mise en Ui, et seule la zone tampon entre la zone d'activités et la zone d'habitat de Quélarn a été maintenue en constructible (après vérification de l'aptitude à l'assainissement – Voir les annexes sanitaires), en 1AUhd à « vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat », afin de conforter le hameau existant.

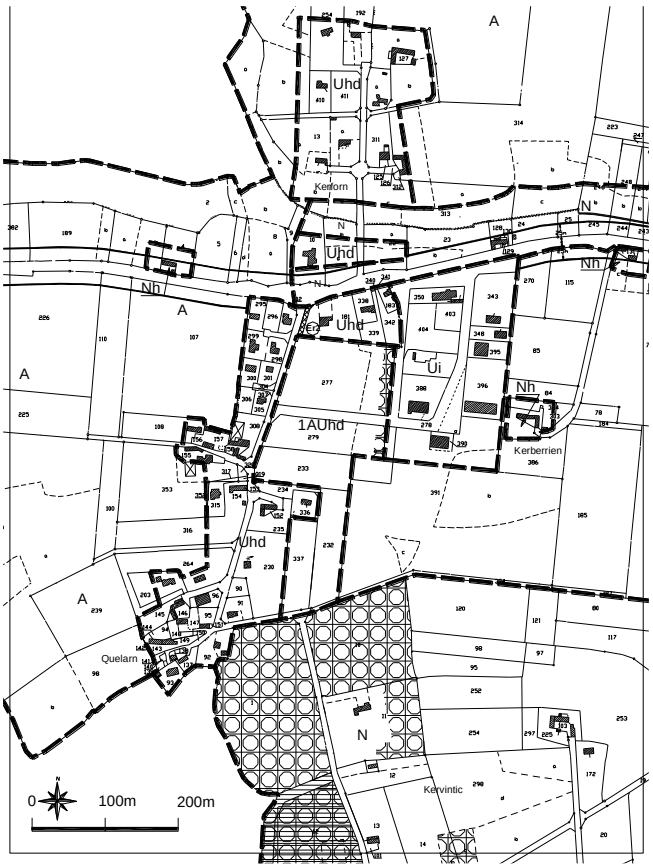
Afin préserver la qualité de vie des riverains, une bande boisée tampon est mise en EBC, à l'interface avec la zone d'activités (= pré-verdissement).

Le hameau résidentiel de Kerforn est cerné et zoné en Uhd, à l'exception d'une bande de terrain humide, mise en N ; seule une densification est éventuellement possible.

Extrait de la photographie aérienne I.G.N.



Extrait du P.O.S. approuvé le 19/10/1984



Extrait du zonage P.L.U.

- Secteur de Kerist :

La zone Ui correspond au garage communautaire. La partie Est, humide, est mise en zonage N.

- Secteur de Lescatouarn / Kerstaloff / Kerdrevel :

Ces petits hameaux résidentiels ne sont plus agricoles. Ils étaient déjà prévus en zones constructibles au P.O.S. de 1984 ; ils sont desservis par tous les réseaux (hormis l'assainissement collectif) ; l'aptitude des sols a été vérifiée (Voir les annexes sanitaires) et les zonages ont été adaptés pour sortir de la zone constructible les terrains inaptes.

L'urbanisation existante a donc été cernée et mise en Uhd ; **seule la densification de l'habitat est possible**, dans le respect de la loi Littoral.

- Secteurs de Kerlouargat / Kergroas / Kerdalae-Plonivel / Ty Nevez Plonivel / Kerhoas / Saint-Mélaire / Kerlut :

Ces secteurs concentrent des pôles d'habitat importants de la commune, au sein desquels se sont récemment construites de nombreuses maisons (la photographie aérienne I.G.N. de 2000 n'étant plus à jour…).

Ils sont desservis par tous les réseaux (hormis l'assainissement collectif), et l'aptitude des sols a été vérifiée (Voir les annexes sanitaires) ; les zonage ont ainsi été adaptés pour sortir des zones constructibles les terrains inaptes.

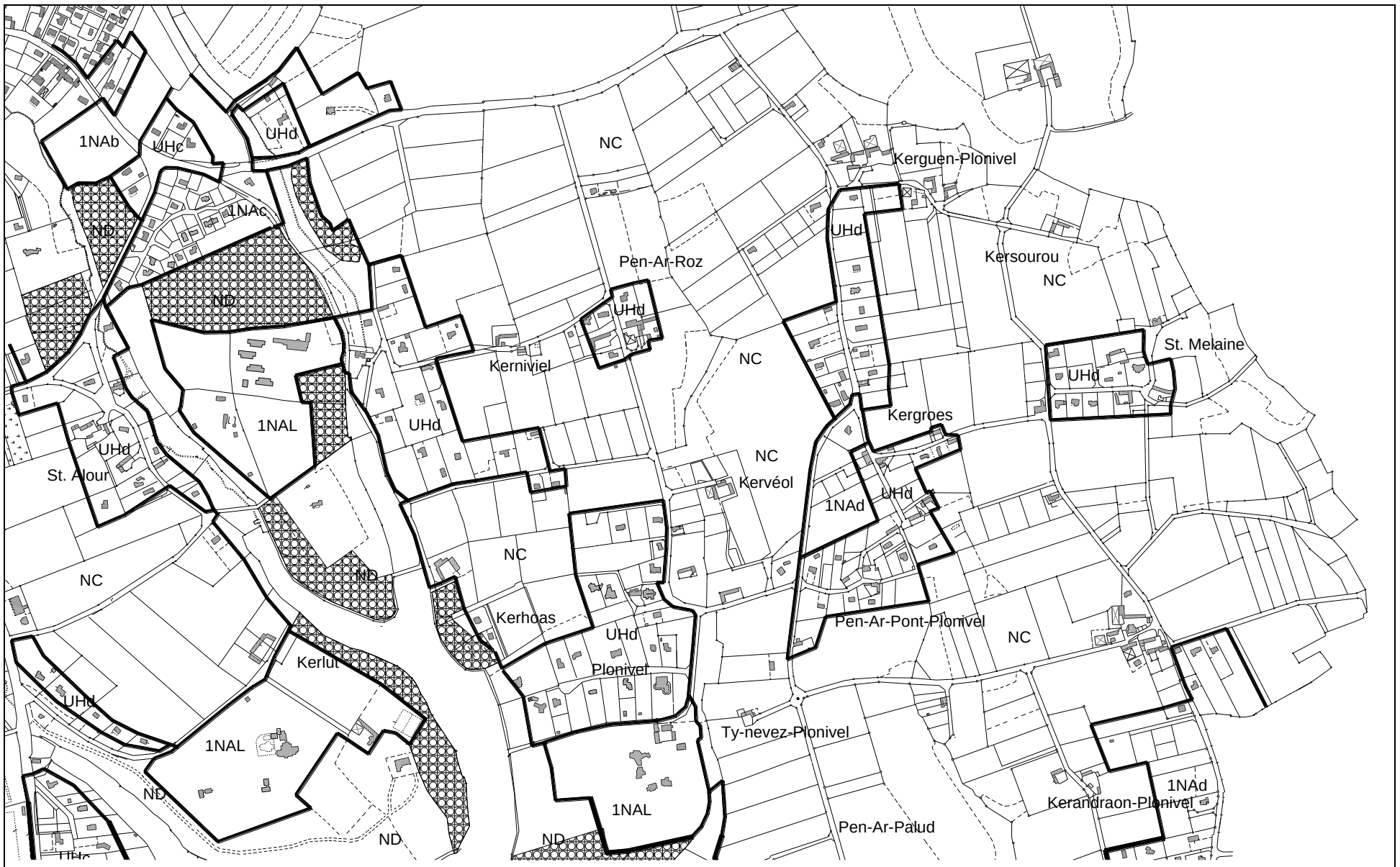
De façon générale, **les enveloppes bâties ont été revues par rapport au P.O.S. de 1984 afin de cerner l'urbanisation existante**.
Il s'agit donc seulement de permettre la **densification de ces espaces**, sans créer de nouvelles zones d'extension.

Le zonage Uhd proposé à de Kerguen-Plonivel est cohérent ; l'ancienne ferme située en limite nord-est a été intégrée à cette zone.

Le zonage Uhd de Saint-Mélaire intégre la construction résidentielle située en limite nord-est.

Un zonage Ut a été mis sur l'ensemble des installations du camping de Kerlut, de façon à être en cohérence avec les autorisations préfectorales d'exploitation.

Extrait de la photographie aérienne I.G.N.



Extrait du P.O.S. approuvé le 19/10/1984

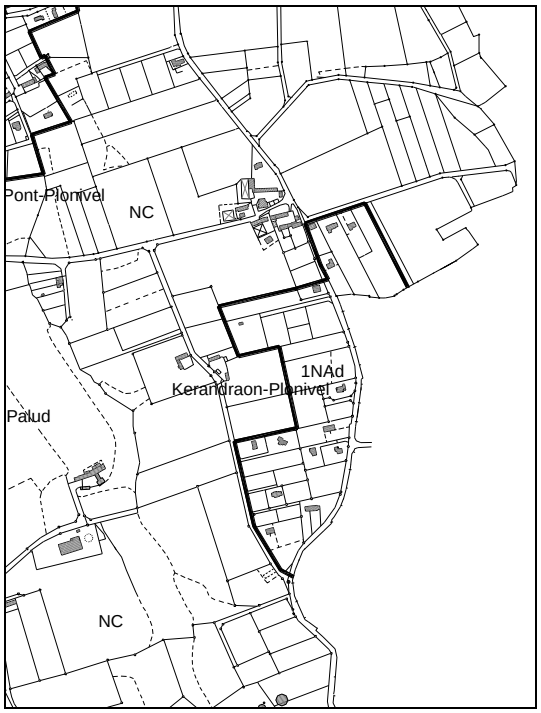
Extrait du zonage P.L.U.

- Secteur de Kerdalae-Plonivel :

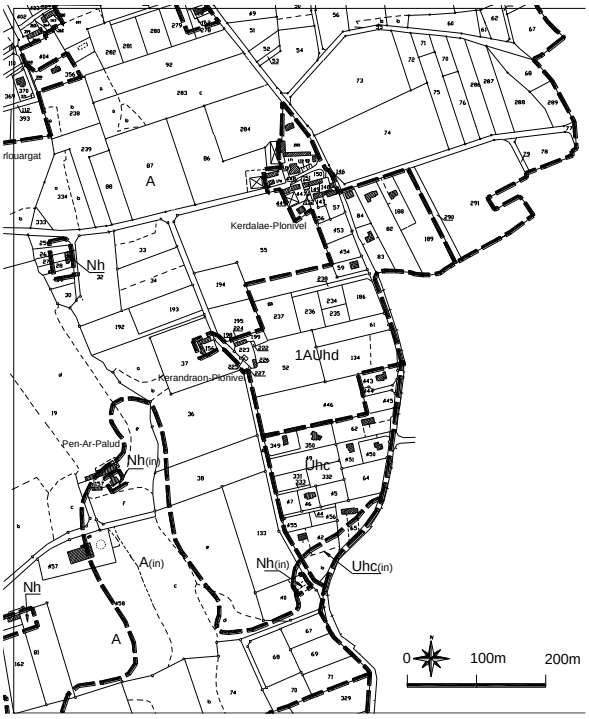
Ce secteur est desservi par tous les réseaux (hormis l'assainissement collectif), et l'aptitude des sols a été vérifiée (Voir les annexes sanitaires).

La zone 1NAd du P.O.S. a été revue : la partie bâtie au Sud est mise en Uhc, et les bâtiments résidentiels situés en limite nord ont été intégrés à la zone 1AUhd adjacente.
Ce **secteur bâti s'étend en partie sur la commune de Loctudy** : il s'agit donc de conforter l'ensemble de ce hameau (physiquement 'intercommunal), en permettant la densification du bâti sur les terrains situés entre les 2 pôles d'habitat.

Extrait de la photographie aérienne I.G.N.



Extrait du P.O.S. approuvé le 19/10/1984



Extrait du zonage P.L.U.

CONCLUSION

Le conseil municipal de PLOBANNALEC-LESCONIL a eu pour souci d'intégrer les préoccupations d'environnement et de protection de l'espace agricole dans la définition de la politique d'aménagement.

Si le développement de l'urbanisation se traduit nécessairement par la consommation et la transformation de nouveaux espaces, la protection des espaces naturels et des espaces agricoles se trouve en revanche renforcée.

Les extensions de l'urbanisation pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat envisagées sont toutes en continuité avec les agglomérations existantes et restent limitées dans les espaces proches du littoral tels que définis en partie « 4.1.2. LA PRESERVATION DU LITTORAL ».

Ces extensions sont cohérentes avec l'évaluation de la croissance démographique et des besoins en zones constructibles (voir Projet d'aménagement).

5.4. LES EXTENSIONS URBAINES A L'ECHELLE DU SIOCA

5.4.1. RAPPELS LEGISLATIFS

Rappels législatifs

Art. L.122-2 du code de l'urbanisme
Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L.122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les **inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles** sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

5.4.2. INTEGRATION DES EXTENSIONS URBAINES

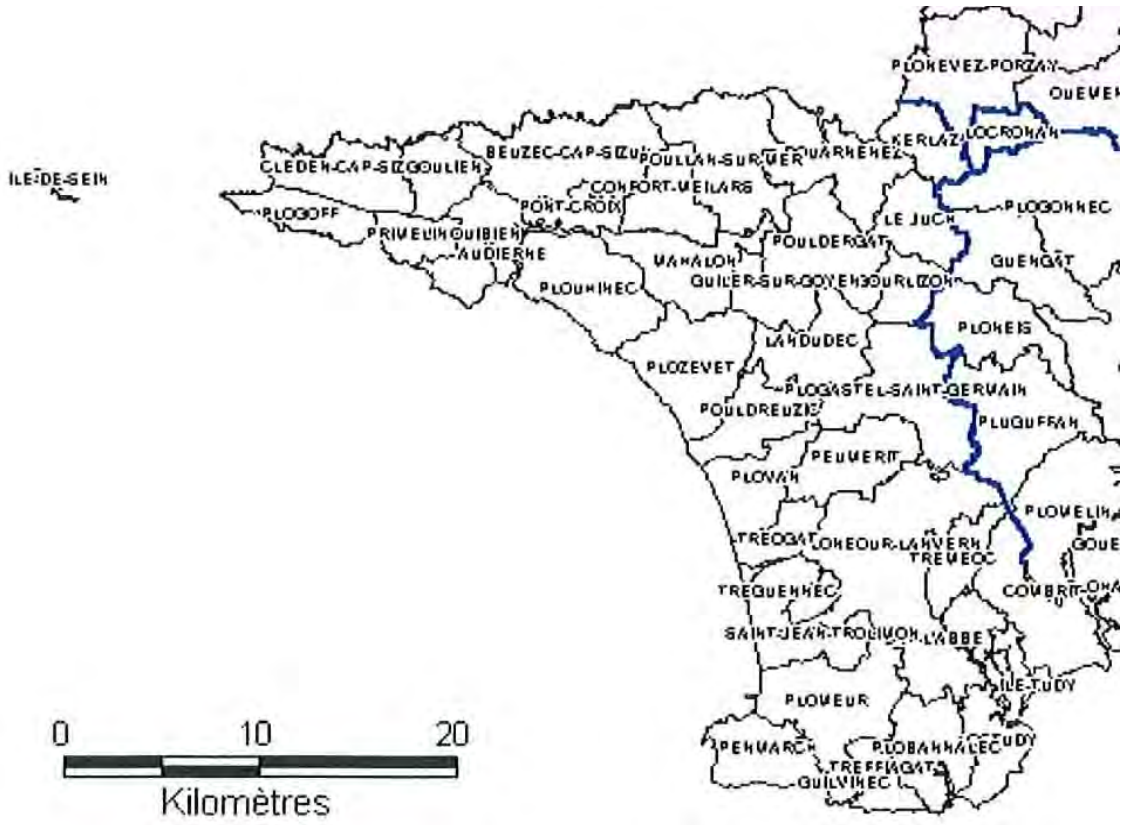
Organisation générale de l'espace

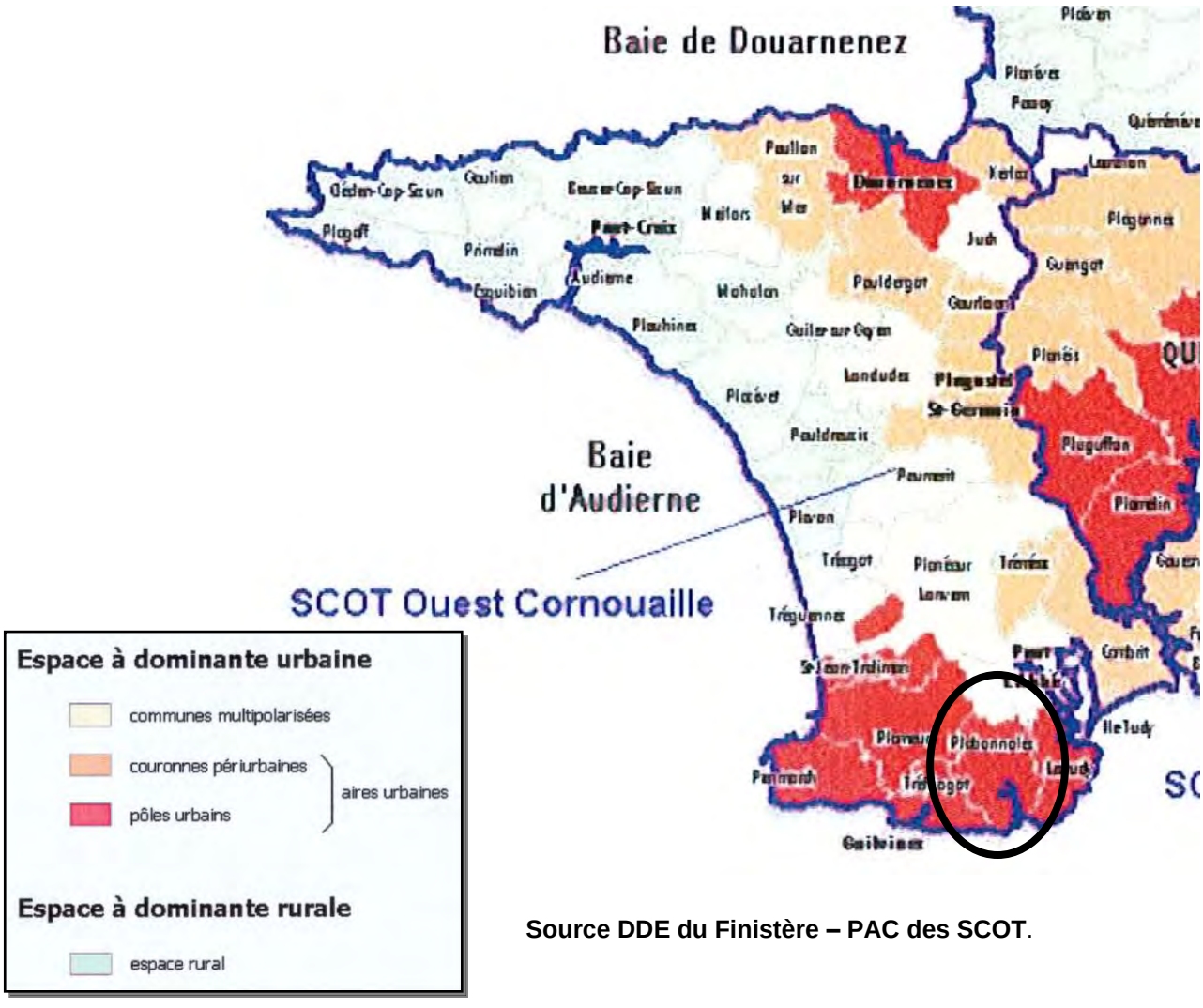
La commune de PLOBANNALEC-LESCONIL fait partie de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (C.C.P.B.S).

Ce territoire est lui-même situé au sein du Pays de Cornouaille, **dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial du SIOCA (Syndicat Intercommunal Ouest Cornouaille Aménagement)**, arrêté le 13/11/2002. Les dispositions de l'article L.122.2 du code de l'Urbanisme ne s'appliquent donc plus (L'extension limitée de l'urbanisation n'est plus soumise à l'accord du Préfet).

L'élaboration de ce S.C.O.T. est en phase d'études, mais le P.A.D.D. n'a pas encore été validé.

Le SCOT s'étend sur 4 communautés de communes : la Communauté de communes du Cap Sizun, la Communauté de communes du Haut Pays Bigouden, la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud et la Communauté de communes du Pays de Douarnenez, **pour un territoire total de 658,16 km² et de 86125 habitants au recensement de 1999** (hors commune de l'Ile de Sein).





Source DDE du Finistère – PAC des SCOT.

Évolution démographique :

Évolution de la population (d'après les données INSEE)

	1990-1999
PLOBANNALEC-LESCONIL	- 0,5 %
Communauté de Communes (C.C.P.B.S.)	+ 1,14 %
SCOT du SIOCA	- 2,73 %
Pays de Cornouaille	+ 1,8 %

Entre 1990 et 1999, la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL a connu entre une légère perte de population, contrairement à la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS), et surtout au Pays de Cornouaille.

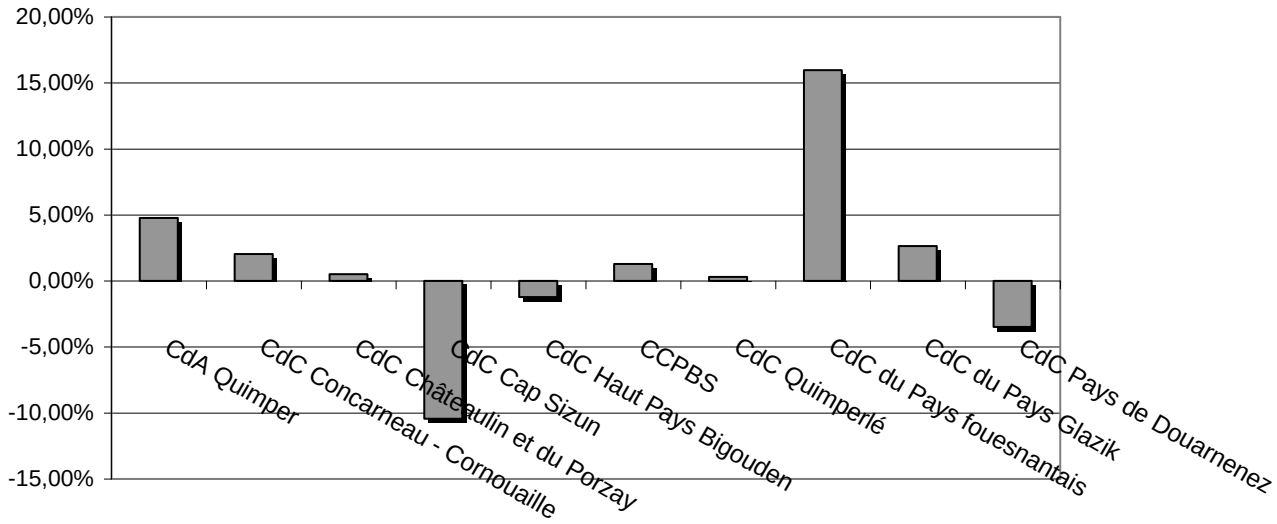
Mais sur la même période, le territoire du SCOT du SIOCA a perdu 2422 habitants, soit un taux d'évolution de – 2,73 %.

Taux d'évolution de la population appartenant au Pays de Cornouaille entre 1990 et 1999

Communauté d'Agglomération de Quimper	+ 4,78%
Communauté de communes de Concarneau-Cornouaille	+ 2,04%
Communauté de communes de Châteaulin et du Porzay	+ 0,51%
Communauté de communes du Cap Sizun	**- 10,43%**
Communauté de communes du Haut Pays Bigouden	**- 1,23%**
Communauté de communes du Pays Bigouden Sud	**+ 1,14%**
Communauté de communes du Pays de Douarnenez	**- 3,49%**
Communauté de communes de Quimperlé	+ 0,31%
Communauté de communes du Pays Fouesnantais	+ 15,97%
Communauté de communes du Pays Glazik	+ 2,65%
TOTAL SCOT du SIOCA	**- 2,73%**
TOTAL Pays de Cornouaille	**+ 1,8%**

Source : INSEE

Evolution de la population du Pays de Cornouaille entre 1990 et 1999



Jusqu'en 1999, la CCPBS est donc en retard par rapport à l'évolution démographique du Pays de Cornouaille.
Les extensions urbaines permettront à la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL d'augmenter sa population, et donc celle de la communauté de communes afin de rapprocher du taux d'évolution du Pays.

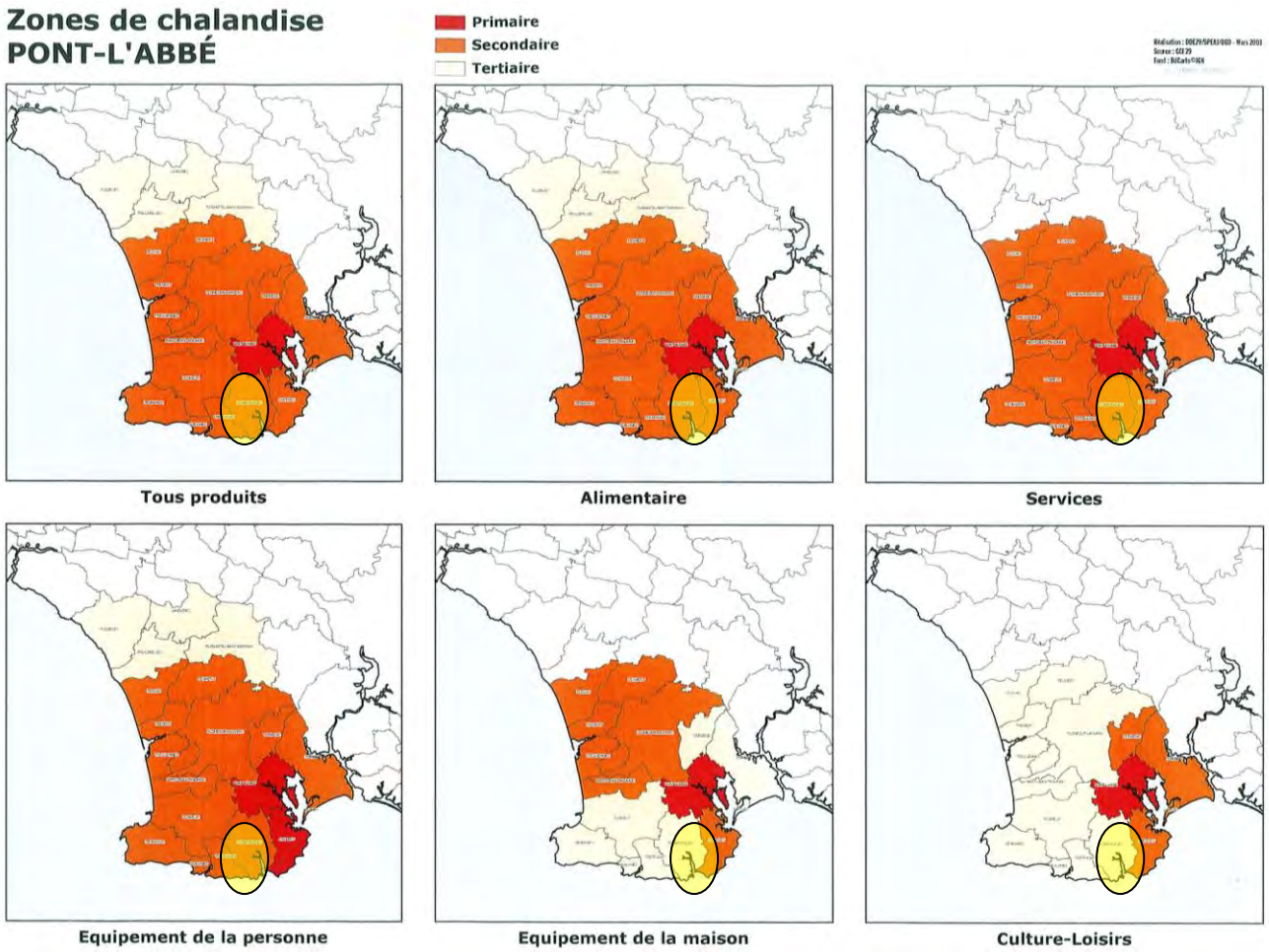
La commune souhaite par ce projet d'extension d'urbanisation accueillir de nouveaux résidents ; les élus compte sur une évolution démographique de + 1,93 % / an sur la période 2005-2015, soit 3850 habitants en 2015 (soit un gain de + 669 habitants par rapport au recensement INSEE de 2005).

L'économie locale et l'emploi

Le Pays de Cornouaille présente la particularité de ne pas être monopolarisé : l'influence dominante de Quimper, tant sur le plan des emplois que sur celui des services, est contrebalancée par la présence de quatre pôles de services bien équipés situés sur le littoral (Concarneau, Douarnenez, Pont l'Abbé et Quimperlé) et par le pôle d'emplois de Châteaulin au nord. (Source : Site officiel du Pays de Cornouaille)

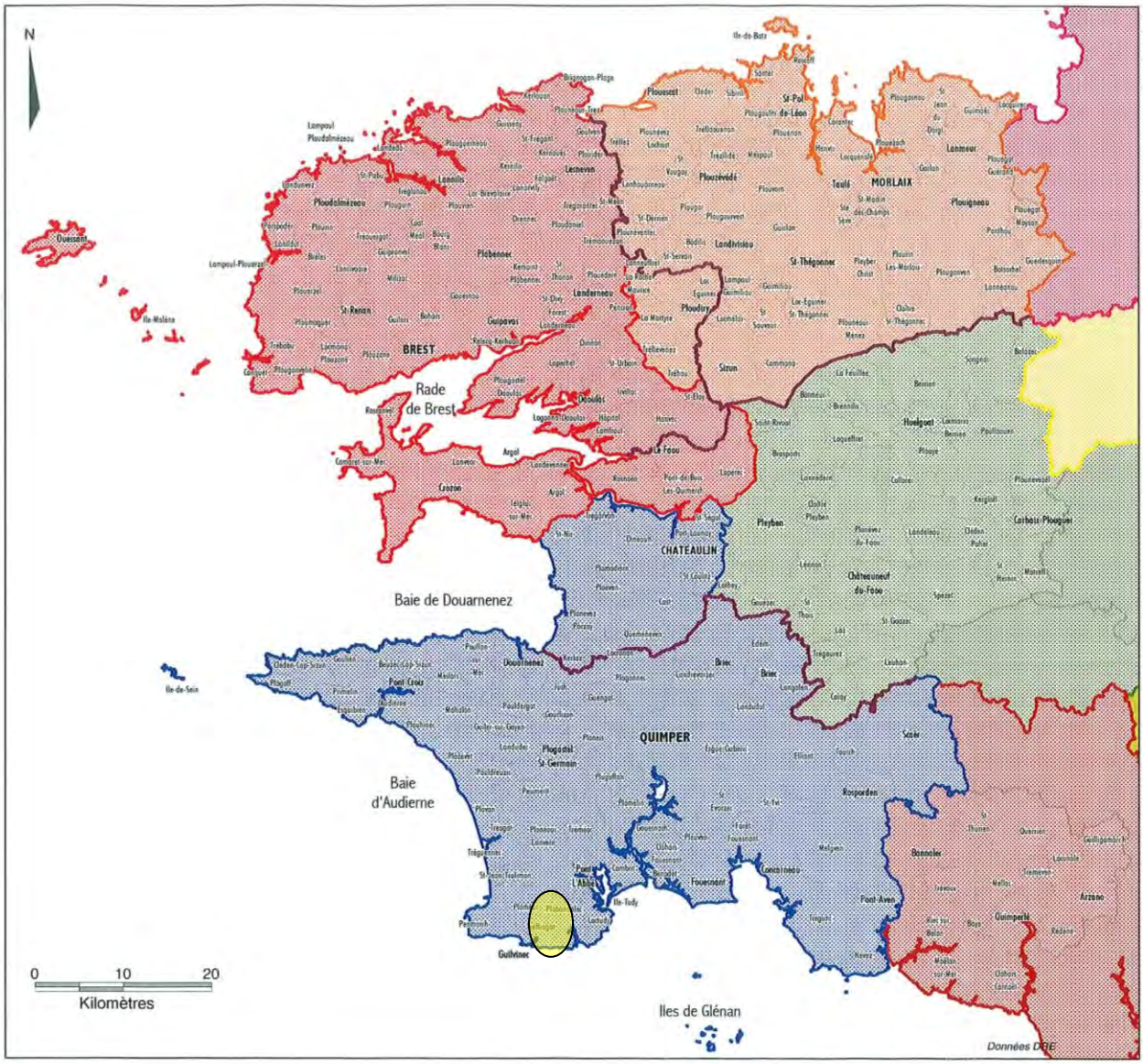
Ce système urbain repose sur une grande interdépendance entre les villes de différents niveaux, en lien avec les territoires ruraux qu'elles organisent.

PLOBANNALEC-LESCONIL est située dans le **bassin d'emplois de QUIMPER**, plus précisément dans les **zones de chalandises de PONT-L'ABBE**.



Source DDE du Finistère – PAC des SCOT.

Les bassins d'emplois du Finistère - Source DDE du Finistère – PAC des SCOT.



Zone d'emploi de Brest

Zone d'emploi de Quimper

Zone d'emploi de Morlaix

Zone d'emploi de Carhaix

Zone d'emploi de Lannion

Zone d'emploi de Guingamp

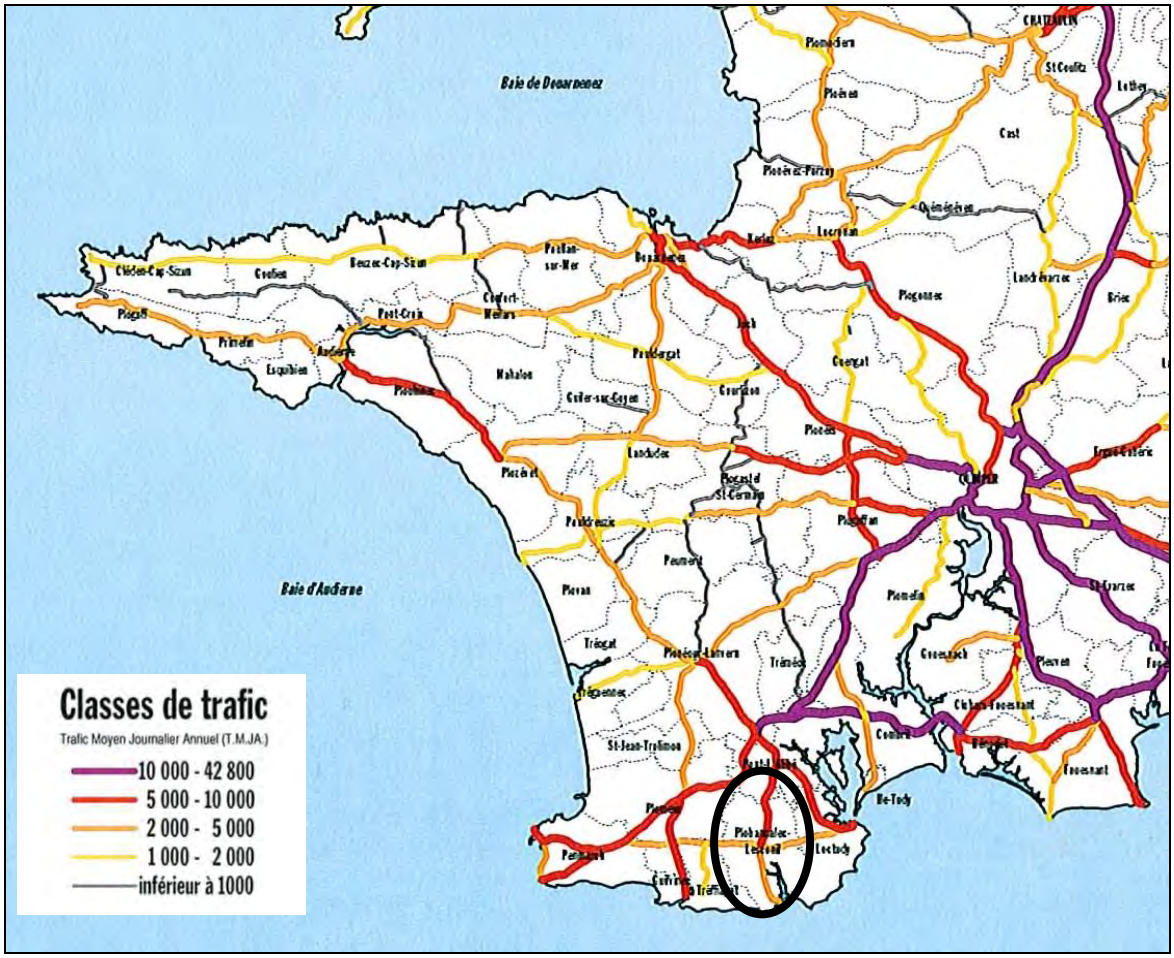
Zone d'emploi de Lorient

Limites d'arrondissement

Au niveau de ce secteur, la CCPBS se trouve dans l'aire d'influence de l'agglomération quimperoise. En ce qui concerne la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL, 74 % des actifs travaillent hors commune en

1999 contre 28 % en 1975. Ceci s'explique par la diminution régulière du nombre d'agriculteurs et par les difficultés rencontrées par la filière pêche.

Les échanges migratoires avec les pôles d'emplois voisins que sont Quimper, Pont L'Abbé et les Ports Bigoudens n'ont en revanche cessé de se renforcer



Grands axes routiers - Source DDE du Finistère

Du point de vue de l'économie locale, la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL se situant à une vingtaine de kilomètres de Quimper à 5 kilomètres du centre de Pont L'Abbé, ces dernières exercent une forte attractivité. En effet, les commerces tels que les hypermarchés attirent les habitants au détriment des commerces de proximité de la commune.

Les extensions d'urbanisation prévues sur la commune ne vont pas accentuer ce phénomène. En effet, sur la commune, l'extension de l'urbanisation se fait essentiellement au niveau des agglomérations de Plobannalec et de Lesconil, ce qui devrait favoriser le développement du commerce.

Au niveau du réseau des transports terrestres, la RD 102 traverse la commune du nord au sud et relie Pont L'Abbé à Lesconil, en passant par le bourg de Plobannalec. Elle permet de rejoindre un axe plus important, la D785 reliant Pont-l'Abbé à Quimper ; c'est l'axe le plus fréquenté de la commune.

La RD 53 traverse la commune d'est en ouest et relie Penmarc'h à Loctudy

Le parc immobilier

Au niveau du dynamisme immobilier sur la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL, la construction est, en moyenne, de **44 logements par an depuis 1997**.

Plobannalec-Lesconil est une des communes les plus attractives de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud : le nombre de ménages y résidant a augmenté de près de 32 % entre 1975 et 1999, contre seulement 25,4 % pour la CCPBS (+37,5 % pour l'ensemble du département).

Le projet de P.L.U. permet la construction d'environ 470 logements sur les 10 années à venir, ce qui correspond à un rythme de construction équivalent à celui de la période 1999-2005 (nettement plus élevé que sur la période 1990-1999).

Localisation des grands équipements

Les transports :
Il n'existe pas de gare, la gare TGV la plus proche est celle de QUIMPER.

Il existe un aéroport à environ 17 km à PLUGUFFAN.

Infrastructures scolaires :
PLOBANNALEC-LESCONIL dispose :
- une école publique maternelle et primaire (Groupe scolaire public du Dr Fleming) à Lesconil,
- une école privée maternelle et primaire (Ecole Saint-Joseph) à Plobannalec,
- chaque école dispose d'un restaurant scolaire ; la cuisine scolaire est centralisée à Lesconil.

En ce qui concerne l'enseignement secondaire et supérieur, technique ou professionnel, les élèves doivent se rendre à Pont L'Abbé, Quimper ou Brest (pour les facultés).

Dans le domaine des services de santé :
On trouve, sur PLOBANNALEC-LESCONIL, les fonctions médicales nécessaires à une population. Il faut se rendre à QUIMPER pour pouvoir accéder à l'ensemble de la palette des services de santé.

5.4.3. ANALYSES DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La protection des paysages et des sites sensibles

Le territoire du SCOT du SIOCA compte de nombreuses zones naturelles sensibles notamment liées à la bordure littorale et au réseau hydrographique.
La sensibilité écologique est particulièrement forte au niveau du Cap Sizun et de la Baie d'Audierne.

Au niveau de la commune de PLOBANNALEC-LESCONIL, on compte 3 zones de protections :
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- Arrêté de protection de biotope
- Zones potentielles pour l'aquaculture.L'état ou ses services peuvent établir des zones d'intérêt écologique régional ou national (Parc Naturel, ZNIEFF, NATURA 2000…).

Ces zones ne sont pas affectées par le projet d'extension d'urbanisation de la commune.

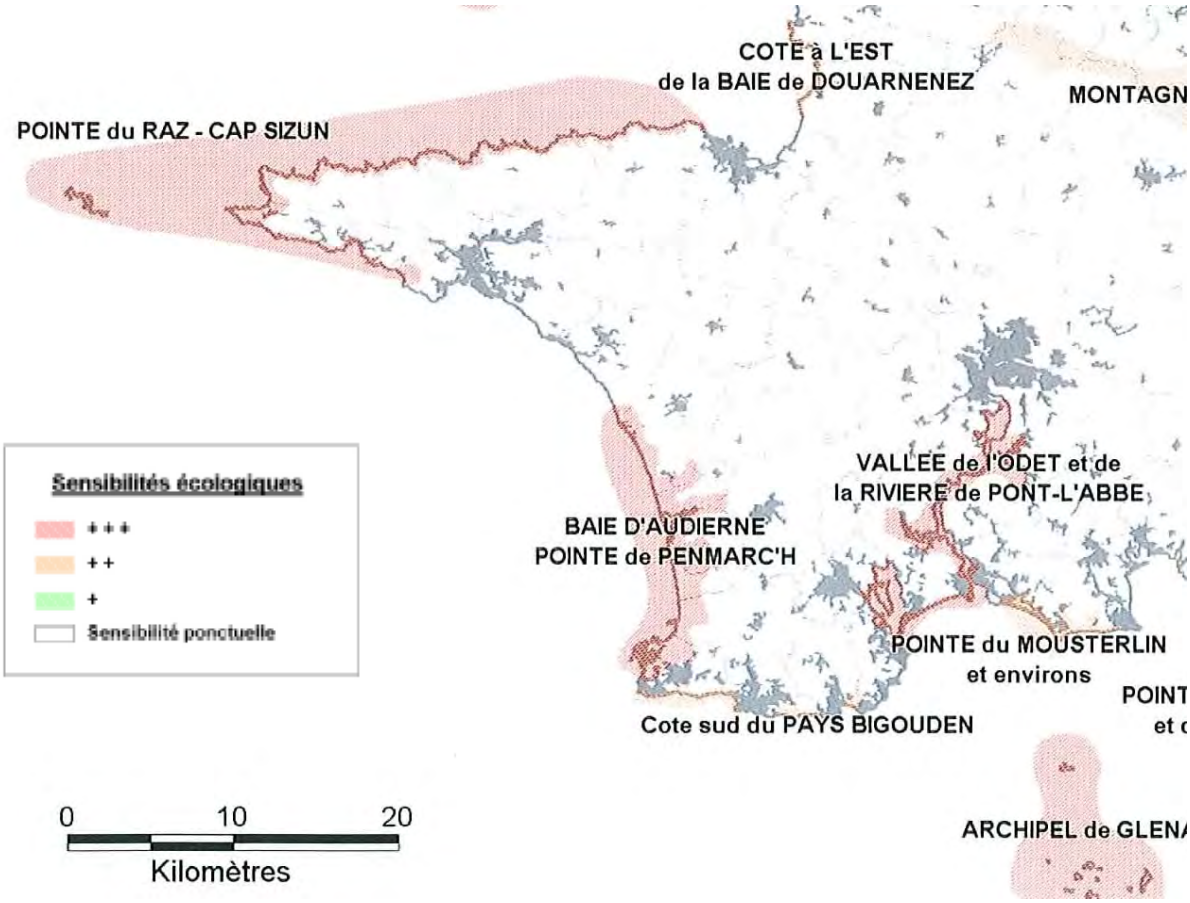
Sur l'ensemble du territoire du SIOCA, qui fait 658,16 km², le projet d'extension d'urbanisme porte sur une centaine d'hectares soit moins de 0,15% du territoire du SCOT, et ne concerne en aucun cas un espace naturel sensible.

Les principes d'aménagement sont inscrits dans le règlement des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement des zones AU permet de définir des formes d'urbanisation conformes aux modes d'occupation et d'utilisation du sol existants : les hauteurs et autres règles de construction **ne transformeront donc pas le cadre actuel**.

Concernant l'assainissement des eaux, des compléments à l'étude de zonage d'assainissement ont été menés conjointement à la révision du Plan Local d'Urbanisme ; toutes les zones d'urbanisation en U ou 1AU sont soit raccordées au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à l'assainissement autonome.

Patrimoine naturel : Sensibilités écologiques



Source DDE du Finistère

5.4.4. LES IMPACTS SUR LES ACTIVITES AGRICOLES

Même si ce secteur d'activités utilise une très grande partie de l'espace communal le poids économique de ce dernier ne cesse de diminuer, ce qui se traduit notamment par le développement des friches agricoles. C'est essentiellement la moitié nord de la commune qui est porteuse de l'activité agricole.

En 2005, il ne reste que 9 exploitations agricoles (élevage avicole, porcin, vaches laitières) et 2 exploitations para agricoles (centre équestre, cidrerie).

Le projet de révision du PLU classe 1008 ha de terrain en zone A, alors que la SAU est de 580 hectares (données RGA, 2000) : l'activité agricole est peu touchée par le projet du fait notamment des localisations des extensions d'urbanisation qui concernent les pôles déjà urbanisés de la commune (= agglomérations).

Par rapport au territoire du SCOT du SIOCA, PLOBANNALEC-LESCONIL est une commune de plus en plus résidentielle ; malgré la déprise observée, le potentiel agricole est cependant préservé par ce présent projet de révision du PLU.

5.4.5. CONCLUSION

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de PLOBANNALEC-LESCONIL ne porte pas atteinte au SCOT du SIOCA, en cours d'élaboration :

- les nouvelles zones A Urbaniser ont été définies exclusivement en densification ou en continuité avec le bourg,
- les hameaux dans la zone agricole n'ont pas été développés,
- les paysages et sites écologiques sensibles sont préservés,
- l'outil agricole (terres, bâtiments) a été classé en zone Agricole.

Le projet ne porte pas atteinte aux communes voisines ni à l'ensemble du territoire du SIOCA.

Le projet va appuyer le caractère à la fois résidentiel, touristique et agricole de PLOBANNALEC-LESCONIL et de la CCPBS au sein du SIOCA.

Le projet ne porte pas atteinte à l'environnement

Les extensions de l'urbanisation se situent à proximité d'ensembles urbains préexistants et le projet ne porte pas de préjudices à des zones naturelles sensibles.

Les principes d'aménagement sont inscrits dans le règlement des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement des zones AU permet de définir des formes d'urbanisation conformes aux modes d'occupation et d'utilisation du sol existants : les hauteurs et autres règles de construction **ne transformeront donc pas le cadre actuel**.

En outre, les éléments paysagers d'importance ont été répertoriés sur les documents graphiques au titre des «éléments de patrimoine à préserver» en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Concernant l'assainissement des eaux, des compléments à l'étude de zonage d'assainissement ont été menés conjointement à la révision du Plan Local d'Urbanisme ; toutes les zones d'urbanisation en U ou 1AU sont soit raccordées au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à l'assainissement autonome.

Le projet porte peu atteinte aux activités agricoles

Les élus ont clairement indiqué dans le P.A.D.D. qu'il apparaît essentiel de préserver les terres exploitables car l'économie de PLOBANNALEC-LESCONIL repose en partie sur cette activité.

De manière générale, **c'est essentiellement la moitié nord de la commune qui est porteuse de l'activité agricole**. Ainsi, la commune compte 9 exploitations agricoles (élevage avicole, porcin, vaches laitières…) et 2 exploitations para agricoles (centre équestre, cidrerie).

Il convient de préciser toutefois que l'activité agricole se doit également d'être respectueuse de l'environnement et des espaces ruraux. Si l'outil agricole doit être préservé il n'en demeure pas moins qu'il doit également se réadapter aux nouvelles normes environnementales.

Les principes de réciprocité ont été appliqués strictement sur l'ensemble du territoire communal, **afin de ne pas apporter de nuisances supplémentaires aux exploitations encore en activité**.

5.5. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5.5.1. LES ESPACES BOISES CLASSES, A CONSERVER OU A CREER

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit le classement du patrimoine boisé de la commune en vue de sa conservation et de sa régénération, au titre :

- des ensembles forestiers,
- des ensembles présentant un intérêt paysager et écologique,
- des espaces verts urbains.

Le classement a pour effets :

- de soumettre à autorisation les coupes et abattages d'arbres (sauf s'il s'agit d'arbres dangereux ou de bois morts),
- d'entraîner le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement,
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les espaces boisés existants mais non classés ne nécessitent pas d'autorisation de coupe ou d'abattage, mais demeurent soumis à autorisation de défrichement, le cas échéant, pour toute parcelle incluse dans un massif boisé de plus de 2,5 hectares.

Au projet de P.L.U., les Espaces Boisés Classés (de toute nature) représentent au total 67,72 ha, soit une progression de 10,6% par rapport au P.O.S. de 1984.

Les Espaces Boisés Classés significatifs au titre de la Littoral représentent 34 hectares (1,8% de la superficie communale, et 50% des EBC totaux de la commune)

5.5.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

6 emplacements ont été réservés pour différents projets d'intérêt général :

Emplacement réservé n°	***Objet***	***Superficie***	***Bénéficiaire***
1	*Création d'un aménagement paysager*	*340 m²*	*Commune*
2	*Elargissement de voirie*	*250 m²*	*Commune*
3	*Création d'un chemin d'accès à la rive du Ster*	*610 m²*	*Commune*
4	*Réhabilitation d'un ancien chemin*	*3083 m²*	*Commune*
5	*Aménagement d'un équipement communal à caractère culturel et sportif*	*20 456 m²*	*Commune*
6	*Aménagement d'un espace public boisé*	*36 906 m²*	*Commune*

5.5.3. LES ANNEXES SANITAIRES

Le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexe les schémas généraux des réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi qu'une note de présentation de ces réseaux.

5.5.4. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le territoire de PLOBANNALEC-LESCONIL possède des **éléments de patrimoine paysager**, **tant bâti que naturel** (se reporter au chapitre 2.5 du présent rapport).

La réflexion sur la prise en compte et la préservation des "éléments remarquables du paysage" a été faite :

- **Au travers de la définition des zonages** : par exemple, toutes les vallées (fonds humides + versants boisés) et tous les principaux massifs forestiers ont été classées en zone N afin de préserver tant les paysages que la ressource en eau.

- **Au travers de nombreuses prescriptions traduites dans le règlement** du Plan Local d'Urbanisme (en particulier dans les articles 9, 11 et 13). Ainsi, des règles précises ont été définies pour l'aspect des bâtiments et des abris divers, pour les clôtures, les hauteurs… de façon à maintenir le caractère rural et verdoyant de la commune.

- **Par le repérage des éléments de patrimoine bâti** (croix, fontaines, lavoirs…), matérialisés sur le document graphique du règlement : « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Conformément à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil". Ces éléments du paysage seront soumis à une autorisation d'urbanisme avant toute destruction : autorisation au titre des installations et travaux divers (I.T.D).

5.6. SUPERFICIE DES ZONES ET DES EBC DU P.L.U. APPROUVE LE 12/07/2006

NB : la superficie totale de la commune diffère entre le Plan d'Occupation des Sols et le Plan Local d'Urbanisme :
La superficie totale donnée par le POS se rapproche de la superficie donnée par l'Insee (1817 ha) ;
Les superficies du PLU ont été calculées à partir du fond de plan informatique qui a été utilisé pour établir les documents graphiques (1835,46 ha). Il en résulte une différence de 18,46 hectares qui se retrouve essentiellement, par défaut, dans les zonages A et N.

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS *approuvé par DCM le 17/10/1984, modifié par DCM le 07/09/1986*		***PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE APPROUVE PAR DCM LE 12/07/2006***		
ZONES	***SURFACE TOTALE***	***ZONES***	***SURFACE TOTALE***	***DONT LIBRES :***
UHa	*17 ha*	***Uha***	***19,47 ha***	***1,75 ha***
UHb	*63 ha*	***Uhb***	***79,5 ha***	***Total Uhb + Uhc + Uhd = 58,44 ha***
UHc	*50 ha*	***Uhc***	***71,41 ha***	
		Uhc (in)	***4,62 ha***	
UHd	*86 ha*	***Uhd***	***104,37 ha***	
UI	*3,5 ha*	***Ui***	***8,45 ha***	
		UL	***7,6 ha***	
UP	*-*	***Up***	***39,19 ha***	***-***
		Ut	***24,22 ha***	***-***
		Ut (in)	***0,62 ha***	***-***
NAb	*5,5 ha*	***1AUhb***	***4,78 ha***	***Total 1AUhb + 1AUhc + 1AUhd = 54,71 ha***
NAc	*80,5 ha*	***1AUhc***	***42,37 ha***	
NAd	*40 ha*	***1AUhd***	***28,68 ha***	
NAi	*11,5 ha*			
NAL	*52*	***1AUL***	***2,04 ha***	***-***
		1AUt	***10,47 ha***	
		1AUt (in)	***1,7 ha***	***-***
		2AU	***10,65 ha***	***10,65 ha***
		2AUt	***1,68 ha***	
NC	*1303 ha*	***A***	***1086,68 ha***	***-***

ND	*87 ha*	***N***	***229,87 ha***	***-***
		N(in)	***1,47 ha***	
		Nh	***28,50 ha***	
		Nh(in)	***4,78 ha***	
		Ne(in)	***4,43 ha***	
		Nm	***DPM***	
		Ns (terrestre)	***56,77 ha***	
		Ns (in) (terrestre)	***0,33 ha***	
TOTAL	***1817 ha***	***TOTAL***	***1835,46 ha (hors Ns marin, Nm et Up)***	***Dont habitat et activités compatibles avec l'habitat : - 114,9 ha libres à court terme en Uh et 1AUh ; - 10,65 ha libres à long terme (en 2AU).***
EBC*	*61,22 ha*	***EBC****	***67,72 ha***	

*** EBC : espaces boisés classés à conserver ou à créer**

5.7. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Rappels législatifs

L'article R.121-14 du code de l'urbanisme fait obligation « aux communes littorales qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 ha » de faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Les communes ayant démarré leur enquête publique P.L.U. avant le 1er février 2006, ou ayant approuvé leur P.L.U. avant le 21 juillet 2006 ne sont pas concernées.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Bien que le Conseil Municipal ait approuvé la révision avant le 21 juillet 2006, le calcul a été réalisé dans un souci de transparence.
Le calcul des zones U et AU créées dans des secteurs agricoles ou naturels du P.O.S. a donc été réalisé **à partir du même fond de plan**.

Les surfaces de zones U et AU créées au P.L.U. sur des zones ND ou NC du P.O.S. représentent 36,29 ha.
Les surfaces de zones A et N créées au P.L.U. sur des zones U ou NA du P.O.S. représentent 39.42 ha.

La présente révision du P.L.U. n'est donc pas soumise à obligation d'évaluation environnementale.

6. LES CHANGEMENTS APPORTES AU P.L.U. APPROUVE EN 2006

6.1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU MENEE EN 2009-2010

6.1.1. OBJETS DE LA MODIFICATION

Depuis son approbation par DCM en date du 12 juillet 2006, le P.L.U. de PLOBANNALEC-LESCONIL a été modifié par DCM en date du 11 mars 2010 pour :

1- **Adapter le règlement écrit** (notamment pour tenir compte de la réforme d'octobre 2007) ;
2- **Créer un Parc Résidentiel de Loisirs à Kervignon**, en ouvrant à l'urbanisation une zone 2AUT et en créant **un secteur et un règlement spécifique « 1AUtprl »** ;
3- **Mettre en place un règlement spécifique au secteur 1AUhd de Kerloc'h** (introduction de prescriptions architecturales particulières, avec un **secteur spécifique « 1AUhdk »**) ;
4- **Corriger le zonage appliqué (par erreur) au centre de vacances SNCF** situé à Pont-Plat (passage de **UL en Ut**) ;
5- **Corriger le tracé du recul acoustique par rapport à la RD 102** (erroné sur le règlement graphique approuvé en 2006), qui est de 100 m et non de 250 m.

Cette procédure de modification a été possible en application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme qui précise que :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique. La **procédure de modification** est utilisée à condition que la modification envisagée :
a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1 ;
b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4. »

Dans le dossier du P.L.U., les différents objets de la modification ont entraîné des modifications au niveau :

- **du rapport de présentation,**
- **des Orientations d'Aménagement,**
- **du règlement : pièce écrite,**
- **du règlement : documents graphiques.**

6.1.2. SUPERFICIE DES ZONES DU P.L.U. ET DES E.B.C. SUITE A LA MODIFICATION APPROUVEE LE 22/12/2010

PLAN LOCAL D'URBANISME APRES LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE 23/04/ 2010		
ZONES	*SURFACE TOTALE*	*DONT LIBRES :*
Uha	*19,47 ha*	*1,75 ha*
Uhb	*79,5 ha*	*Total Uhb + Uhc + Uhd = 58,44 ha*
Uhc	*71,64 ha*	
Uhc (in)	*4,62 ha*	
Uhd	*104,37 ha*	
Ui	*8,45 ha*	
UL	*4,74 ha*	
Up	*39,19 ha*	*-*
Ut	*25,98 ha*	*-*
Ut (in)	*0,62 ha*	*-*
1AUhb	*4,78 ha*	*Total 1AUhb + 1AUhc + 1AUhd = 54,71 ha*
1AUhc	*42,37 ha*	
1AUhd	*28,68 ha*	
1AUL	*2,04 ha*	*-*
1AUt	*9,14 ha*	
1AUtprl	*3,88*	
1AUt (in)	*1,7 ha*	*-*
2AU	*10,65 ha*	*10,65 ha*
A	*1086,68 ha*	*-*
N	*229,87 ha*	*-*
N(in)	*1,47 ha*	

Nh	***28,50 ha***	
Nh(in)	***4,78 ha***	
Ne(in)	***4,43 ha***	
Nm	***DPM***	
Ns (terrestre)	***56,77 ha***	
Ns (in) (terrestre)	***0,33 ha***	
TOTAL	***1835,46 ha (hors Ns marin, Nm et Up)***	***Dont habitat et activités compatibles avec l'habitat :*** ***- 114,9 ha libres à court terme en Uh et 1AUh ;*** ***- 10,65 ha libres à long terme (en 2AU).***
EBC*	***67,72 ha***	

*** EBC : espaces boisés classés à conserver ou à créer**

6.2. LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLU MENEE EN 2010

6.2.1. OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Afin de répondre à l'évolution de l'urbanisation et de l'aménagement sur le territoire communal, ce document d'urbanisme a du, de nouveau, être ajusté afin de créer une Z.A.C. à GORREQUER, au sud-Ouest de l'agglomération du bourg de Plobannalec.

Ce projet présente bien un caractère d'intérêt général, puisqu'il a pour objet de mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat.

La majeure partie des parcelles concernées sont classées en zone agricole A ; le re-classement de ces parcelles en zonage 1AUh indicé de façon spécifique « g » est donc nécessaire, et doit être justifié au regard de ses impacts sur l'environnement.

L'extension d'urbanisation créée par le zonage 1AUhg représente environ 14 Ha, dont 2,72 Ha déjà en zonage 1AUhc ; elle ne concerne donc qu'une surface réduite à l'échelle de la commune de Plobannalec-Lesconil, soit 0,76 % sur les 1835 Ha cadastrés que compte l'ensemble du territoire communal.

L'article L.123-13 du code de l'urbanisme précise que :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.
(…)
Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance. »

L'examen conjoint a eu lieu lors d'une réunion en mairie le 7 juillet 2010.

Le comité du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (en charge du SCoT) a donné son accord sur le projet par délibération en date du 31 août 2010.

La Chambre d'Agriculture a donné son avis sur le projet par courrier en date du 23 juin 2010.

L'enquête publique s'est déroulée en mairie du 13 septembre au 13 octobre 2010.

Concertation : Dans le cadre des procédures de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur de

Gorrequer, une réunion publique de présentation des projets a été organisée en mairie le 8 septembre 2010 à 18h30.
Afin de rendre cette concertation efficiente et constructive, un registre d'idées a été mis à la disposition des personnes souhaitant présenter leurs remarques ou propositions sur ces projets

Dans le dossier du P.L.U., la révision simplifiée a entraîné des modifications au niveau :

- **du rapport de présentation,**
- **des Orientations d'Aménagement,**
- **du règlement : pièce écrite,**
- **du règlement : documents graphiques.**

6.2.2. LA MOTIVATION DE L'EXTENSION DE L'URBANISATION ET LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS

Plobannalec-Lesconil est une commune particulièrement attractive, du fait de sa proximité du pôle d'emplois de Pont l'Abbé et de Quimper et de la qualité de son cadre de vie : ainsi **sa population a progressé de plus de 7,5% entre les recensements INSEE de 1999 et de 2006 (passant de 3012 à 3240 habitants), grâce en particulier à une arrivée de nouveaux foyers actifs avec enfants ; le nombre de résidences principales a ainsi augmenté de 10,5%**. Il est à noter que le nombre moyen d'habitants est de 2,3 personnes / résidence principale, ce qui est assez élevé.

Or, sur cette même période, le nombre de résidences secondaires a augmenté de presque 48% (soit + 269 RS), et représente 35% du parc de logements en 2006 (contre 29,4% en 1999).

La municipalité souhaite donc privilégier l'accueil de résidents permanents pour renouveler sa population et pérenniser les commerces et les services existants à l'année sur la commune : C'est pourquoi les élus ont mené une réflexion en partenariat avec l'OPAC de Quimper Cornouaille afin de monter un projet d'aménagement axé sur la mixité tant sociale que générationnelle.

Le secteur de Gorréquer, idéalement situé en continuité du centre bourg de Plobannalec, a été retenu ; les études préalables menées par l'OPAC de Quimper Cornouaille ayant conclu à la faisabilité technique et financière de l'opération, une procédure de création de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) a été lancée par délibération du conseil municipal le 1er avril 2010.

Extrait de la photo aérienne du secteur de GORREQUER

Source : Photo aérienne 3D GEOPORTAIL

En rouge : Périmètre de la zone 1AUhg de Gorréquer.

Le programme d'aménagement retenu (N.B. : Cette partie est reprise dans les Orientations d'Aménagement du P.L.U.) **:**
(Source : OPAC Quimper Cornouaille)

Les élus communaux ont fourni à l'OPAC de Quimper-Cornouaille quelques orientations. En premier lieu, les élus ont souligné leur souhait que le programme assure une large mixité : mixité tant dans les fonctions, que dans le profil des futurs habitants et utilisateurs des lieux, en se conjuguant tant sur le registre de l'âge (échanges intergénérationnels) que sur celui des revenus (mixité sociale).

De l'échange que les techniciens ont pu avoir avec les élus, il est ressorti un programme dont les composantes sont les suivantes :
- Un habitat dédié aux seniors, (de type "Papy Loft").
- Un pôle de services (services de proximité et/ou de santé), propice à l'animation et au confort des résidents.
- Un espace "fédérateur", lieu central où confluent les fonctions urbaines et où se croisent les habitants, et les générations.
- Un panel d'habitat varié tant sur la forme urbaine que sur le mode (location ou propriété).

Le volet habitat est composé des éléments suivants :
- un habitat social locatif en semi-collectif ou en "maison de ville",
- un ou des programmes de location-accession en maison individuelle,
- des programmes d'habitat individuel sous forme de lots libres de taille modeste, soit 500 à 600 m².

Le programme prévoit :
- **une soixantaine de lots libres,**
- **25 logements sociaux en location accession (PSLA),**
- **20 logements sociaux locatifs individuels,**
- **28 logements sociaux locatifs semi-collectifs,**
- **2 îlots de promotion privée (14 logements individuels groupés + résidences pour personnes âgées comprenant 12 logements),**
- **Environ 400 m² de surfaces commerciales.**

La composition du plan masse :
(Source : OPAC Quimper Cornouaille)

La composition du plan masse repose sur une articulation cohérente des différentes composantes du programme et sur leur localisation la plus appropriée au regard des caractéristiques des terrains.

Les composantes du programme s'organisent, en toute logique, autour de l'espace fédérateur composé d'une place au traitement minéral associé à un espace vert.
Autour de cet espace fédérateur, sont disposés :
- l'habitat dédié aux seniors,
- le pôle de services,
- les parties les plus denses du volet habitat,
- une aire de stationnement.

Cet ensemble a été localisé dans la partie centrale du périmètre d'aménagement, mais aussi en limite de l'urbanisation actuelle. Cette position a été retenue parce qu'elle permet de faire bénéficier au quartier existant de Menez Pichon – rue du Moulin de l'animation de cet "espace fédérateur" ; ainsi, la "greffe" sur l'urbanisation existante devrait être plus aisée.

Les autres éléments du programme ont été disposés à partir de ce centre formé par les parties les plus denses et les plus animées qui gravitent autour de l'espace fédérateur.
Ces éléments, (habitat moyennement dense, habitat individuel en location-accession, habitat individuel sur lots libres) ont été organisés de façon de respecter deux critères :
- assurer une certaine mixité sociale,
- disposer l'habitat individuel plutôt en périphérie, car ce type d'habitat est moins structurant et moins propice à l'animation urbaine.

De plus, et il s'agit là d'un trait essentiel de la composition du plan masse, chaque élément du programme est relié à l'espace central par un cheminement piétonnier. Ces cheminements sont, autant que cela est possible, indépendants de la voirie, et sont créés au sein de "coulées vertes" généreusement reparties autour du pôle fédérateur.

L'approche environnementale

La conception de l'aménagement a été faite dans le respect des exigences environnementales et dans la recherche d'une qualité urbaine durable.
Sans être exhaustif, on citera ci-après les principales cibles permettant de répondre à un bon niveau de qualité environnementale.

Gestion de l'eau

Le projet prévoit dès le stade des études préalables, la prise en compte de la gestion des eaux pluviales (qualité et ruissellement). Le système proposé est celui de noues évasées permettant l'infiltration des eaux sur place, réduisant ainsi les rejets au milieu naturel. Ce système de noues contribue à améliorer le cadre de vie, puisqu'elles seront paysagées et intégrées aux espaces verts et ludiques.
Ce système sera complété par des prescriptions sur la gestion des eaux pluviales "privées" : récupération des eaux de pluie pour le jardinage, l'entretien des surfaces, les sanitaires, etc…

Formes urbaines

Les formes urbaines proposées tendent à consommer l'espace avec modération. Le contexte urbain et social plobannalecois ne permet pas un habitat dense uniquement collectif. Toutefois le projet s'attache à promouvoir des formes urbaines un peu plus denses que celles constituant l'urbanisation des décennies passées, ainsi est-il proposé à côté des petits immeubles semi-collectifs, un ou des programmes de maisons jumelées en bande, type maison de ville. **De même, pour limiter la consommation d'espace, il est proposé une surface moyenne de 500 m² pour les lots libres**.

Gestion de l'énergie

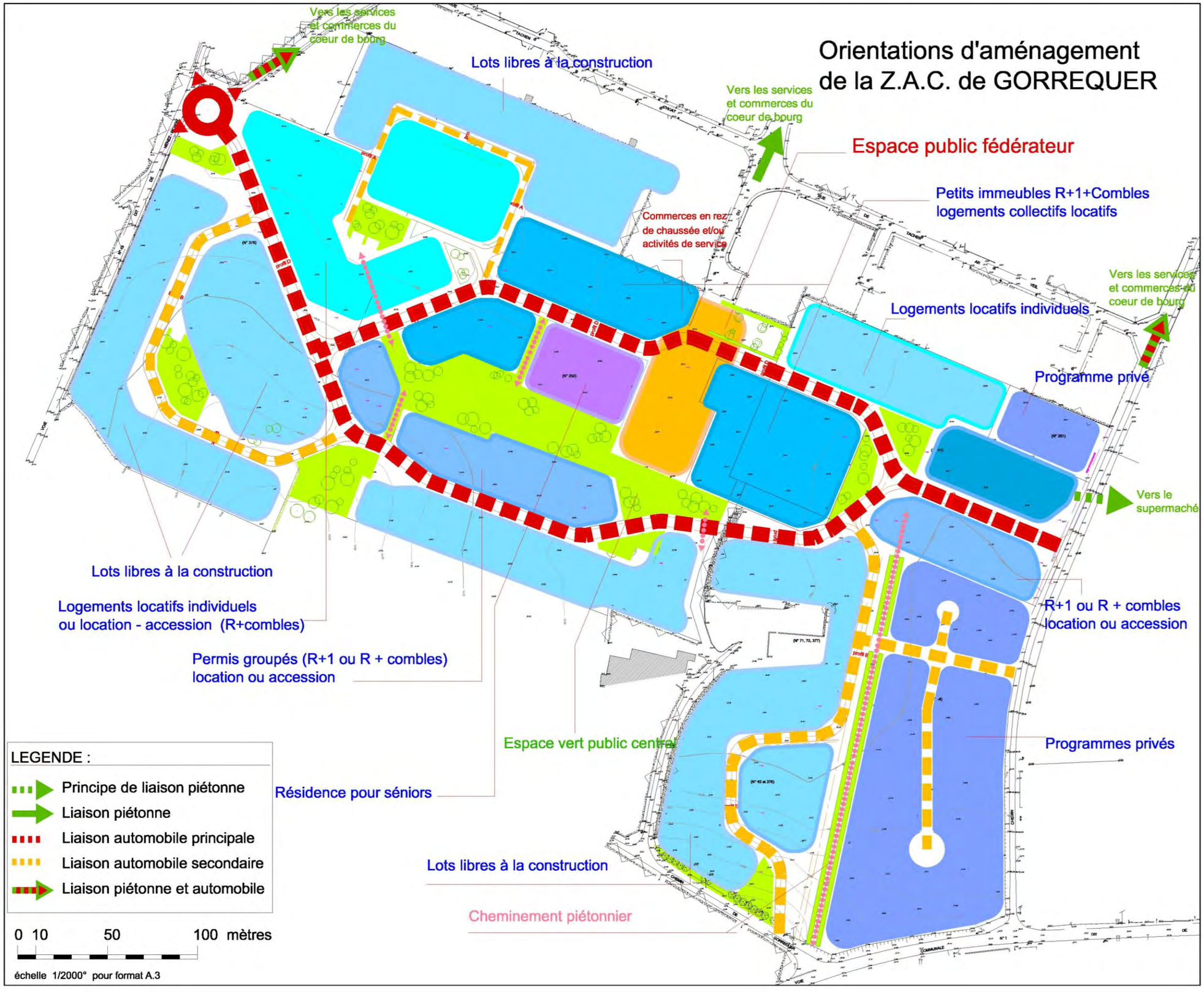
L'organisation du plan masse favorise l'orientation Sud / Sud-Ouest pour la majeure partie des bâtiments. Cette orientation ne peut être unique et exclusive d'autres orientations, sinon cela conduirait à un appauvrissement du plan masse.
Cependant, cette orientation Sud a été sensiblement privilégiée ce qui permettra des économies par l'apport d'énergie passive et également permettra aux différents opérateurs des programmes publics ou privés d'avoir un large recours à l'énergie solaire.

Gestion des déplacements

Dans le contexte du bourg de Plobannalec, la création d'une trame automobile drainant l'ensemble du périmètre à aménager ne peut être exclue.
Cependant, **le projet s'est attaché à promouvoir les circulations douces ; ainsi, il est prévu de créer un réseau complet de cheminements piétonniers et vélos qui reliera toutes les parties du programme**. A l'Ouest, ce réseau est relié à l'ancienne voie conduisant à Tronval.

Par ailleurs, parallèlement à l'aménagement du périmètre, des liaisons piétonnes vers les principaux points d'animation du bourg (centre bourg, mairie, école, supermarché, …) seront créées, ce qui devrait avoir un effet dynamisant sur les activités du bourg.

Le but est de relier de façon forte ce nouveau quartier au reste de l'agglomération du bourg, grâce à ces nouvelles connexions : les cheminements doux seront ainsi privilégiés par rapport aux déplacements automobiles.


Orientations d'aménagement
de la Z.A.C. de GORREQUER
Vers les services et commerces du coeur de bourg
Lots libres à la construction
Vers les services et commerces du coeur de bourg
Espace public fédérateur
Petits immeubles R+1+Combles
logements collectifs locatifs
Commerces en rez de chaussée et/ou activités de service
Vers les services et commerces du coeur de bourg
Logements locatifs individuels
Programme privé
Vers le supermaché
Lots libres à la construction
Logements locatifs individuels
ou location - accession (R+combles)
Permis groupés (R+1 ou R + combles)
location ou accession
R+1 ou R + combles
location ou accession
Espace vert public central
Programmes privés
Résidence pour séniors
Lots libres à la construction
Cheminement piétonnier
LEGENDE :
Principe de liaison piétonne
Liaison piétonne
Liaison automobile principale
Liaison automobile secondaire
Liaison piétonne et automobile
0 10 50 100 mètres
échelle 1/2000° pour format A.3

Illustrations photographiques (avril 2010)

Vue générale sur le site depuis son extrémité sud-est ; au fond, à droite : le quartier résidentiel de Menez Pichon

Vue générale sur le site depuis son extrémité nord-ouest depuis la rue de Menez Pichon

Vue générale sur le site depuis son extrémité sud-ouest depuis la route de Pen ar Pont

Accès au site la rue du 8 mai 1945

Rue du 8 mai 1945, et placette de retournement actuelle.

6.2.3. LA JUSTIFICATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE AU REGARD DE LA LOI LITTORAL

PAR RAPPORT A **LA CAPACITE D'ACCUEIL** (ARTICLE L.146-2)

« Pour déterminer la **capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser**, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux définis à l'article L.146-6,
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.
(L. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) Les « schémas de cohérence territoriale » et les (L. n°2000-1208 du 13 décembre 2000) « plans locaux d'urbanisme » doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».

Capacité d'accueil résidentielle de Plobannalec-Lesconil

La zone 1AUhg couvre environ 14 Ha ; le programme d'aménagement permettra d'accueillir à terme **160 logements supplémentaires**, **soit environ 400 habitants permanents supplémentaires.**
Ces nouveaux arrivants permettront de pérenniser les commerces et services présents sur la commune, dont les effectifs scolaires.

Les services et équipements communaux sont adaptés à la taille et aux besoins de la population en place, et pourront également répondre à ceux de la population supplémentaire qui sera générée par ces nouveaux quartiers résidentiels :
- Le tissu commercial de la commune (essentiellement concentré au niveau du bourg de Plobannalec) couvre les besoins essentiels des habitants, et tous les commerces spécialisés sont présents au niveau des zones commerciales de Quimper (20 Km).
- La commune dispose de deux écoles maternelles et élémentaires (une publique et une privée).

- L'offre en matière de services de santé est bien étoffée (3 médecins généralistes, 3 cabinets d'infirmiers, une pharmacie, un pédicure podologue, 1 dentiste, 2 cabinets de kinésithérapeutes). Un réseau complet de spécialistes est présent sur Quimper.

De plus, la commune dispose au niveau l'agglomération du bourg de Plobannalec d'un **bon niveau d'équipements en matière de réseaux**, ce qui lui permettra de pouvoir intégrer de façon satisfaisante cette arrivée de population **: les réseaux d'eau potable et d'électricité sont en effet présents en périphérie de la zone 1AUhg, et sont suffisamment dimensionnés pour répondre à ces nouveaux besoins.**
Il n'y a aucun problème d'alimentation en eau potable, et la qualité de l'eau distribuée est conforme aux normes en vigueur.

Capacité d'accueil de la commune en matière d'assainissement

Lors de la mise en place du PLU en 2006, la zone de Gorréquer a fait l'objet d'une étude d'aptitude des sols, qui a montré qu'ils étaient de « bonne aptitude » à l'assainissement individuel. (voir les annexes sanitaires du PLU).
De plus, en matière de capacité d'accueil, la station d'épuration communale de Keralouet (qui est de type boues activées associé à des lagunes de finition avant rejet dans le ruisseau de Ster Kerdour), a une capacité nominale de 8 000 équivalents habitants ; le rapport d'activité 2008 établi par la SAUR a démontré qu'elle dispose d'une confortable marge de manœuvre en matière de nouveaux raccordements, car la charge moyenne varie actuellement entre 35% et 58% (en période de pointe estivale) de sa capacité.
Le choix final du type d'assainissement se porte donc sur le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Les rejets issus des futurs logements supplémentaires qui vont s'implanter dans la zone. (soit environ 400 personnes à terme) seront donc raccordés au réseau et traités par la station.

Coupures d'urbanisation

Le zonage 1AUhg créé est situé au niveau de l'agglomération de Plobannalec : les terrains sont enserrés dans des secteurs physiquement urbanisés, et sont situés à plus de 2,5 Km du littoral. Cette zone 1AUhg ne constitue donc de fait pas une coupure d'urbanisation au sens de la Loi Littoral.

PAR RAPPORT A L'EXTENSION DE L'URBANISATION ET AUX ESPACES PROCHES (ARTICLE L.146-4)

I. « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».
(…)
II. « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être 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 du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites appréciant

l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord ».

La justification du P.L.U. au regard de la Loi Littoral est détaillée en partie « 4.1.2. LA PRESERVATION DU LITTORAL » du présent rapport de présentation.

Le secteur 1AUhg ouvert à l'urbanisation est clairement situé <u>en dehors</u> des espaces proches du rivage (cf. carte page 83), et <u>en continuité directe de l'agglomération</u> du bourg de Plobannalec : Cette extension d'urbanisation est donc compatible avec les dispositions de l'article L146-4-I et L.146-4-II du Code de l'Urbanisme.

6.2.4. INCIDENCES DU PROJET **D'EXTENSION D'URBANISATION DU** SECTEUR DE GORREQUER

- Impact du projet d'extension de l'urbanisation sur l'environnement

Une « expertise naturaliste » (faunistique et floristique) du site de Gorréquer a été menée par le cabinet TBM en août 2009, afin de définir la présence ou non d'enjeux de conservation liés à la biodiversité.

Les terrains concernés par le projet d'urbanisation sont des terrains agricoles, où sont cultivées des céréales.

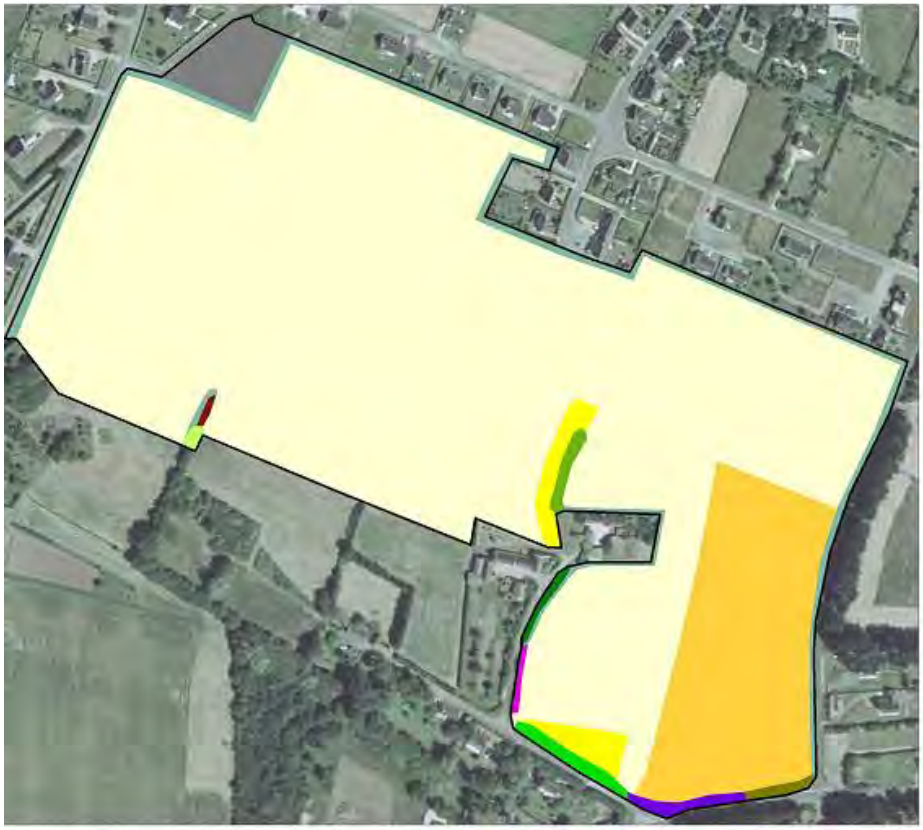
Cette expertise a montré qu'il n'existe pas d'enjeu Faune-Flore-Habitats majeur ; cependant, il est nécessaire de mettre en exergue la présence d'espèces animales protégées et de mettre en avant la richesse végétale inféodée aux secteurs de bocages alentours et de parcelles céréalières.

Le site d'étude présente en effet un intérêt patrimonial lié :
- à la présence d'une espèce protégée de reptile : le Lézard des murailles (Podarcis muralis),
- aux trois couples d'oiseaux nicheurs recensés (Pinson des arbres, Mésange charbonnière et Faucon crécerelle).

La carte présentée à la page suivante localise les enjeux écologiques à prendre en compte de manière obligatoire (reptiles et oiseaux protégés) et de manière optionnelle (haies et cortèges floraux messicoles) dans le cadre du projet d'aménagement du site.

MILIEUX NATURELS

Secteur de Gorrequer - Commune de Plobannalec Lesconil



Végétation des cultures
- Cultures céréalières (blé)
- Cultures céréalières (maïs)
- Plantes messicoles en bord de champs

Végétation des prairies
- Prairies mésophiles

Végétation des talus et fourrés
- Talus à chataîgniers
- Talus à fougères aigles
- Fourrés à ronciers et ajoncs
- Talus de saules

Végétation des haies
- Haie à pruneliers
- Haie à aubépines
- Haie à ormes et arbustes horticoles
- Haie horticole

Autres
- Maisons et jardins

N W E S 0 50 m

Carte réalisée par TBM, 2009
Source cartographique : Orthophotographies IGN, 2000

LOCALISATION DES ENJEUX

Secteur de Gorrequer - Commune de Plobannalec Lesconil

- Habitat du lézard des murailles (vieux murets et fourrés associés)
- Secteurs de nidification pour les passereaux
- Bordures de champs à messicoles

- Périmètre du site d'étude

N W E S 0 50 m

Carte réalisée par TBM, 2009
Source cartographique : Orthophotographies IGN, 2000

- Impact du projet d'extension de la zone constructible sur les zones humides

Aucune zone humide n'est présente sur le périmètre : l'étude de pré-inventaire du Conseil Général (2005) situe les zones humides les plus proches à près de 100 mètres des terrains d'assiette de l'aménagement, au niveau du vallon de Pen ar Pont qui est maintenu en zonage naturel N.

- Impact du projet d'extension de la zone constructible sur le paysage

D'un point de vue paysager, les terrains agricoles prélevés pour le projet présentent peu d'intérêt : ils forment un ensemble visuellement ouvert (absence de maillage bocager) et plan, sans effet de co-visibilité.

- Impact du projet d'extension de la zone constructible sur l'agriculture

Les parcelles concernées par la révision simplifiée sont aujourd'hui cultivées ; cependant, la proximité de la de l'agglomération de Plobannalec et des pôles d'habitat contraint déjà fortement l'exploitation agricole et notamment les plans d'épandage.
En contrepartie des terrains prélevés, la Commune a mis à disposition gratuitement une de ses réserves foncières agricoles (à Penareun) à l'un des deux agriculteurs impactés.

En termes de surface, il est à noter que le prélèvement de 11,41 Ha de terres agricoles ne représente que 1% de l'ensemble de la zone A du P.L.U. de la Commune.

En conclusion, l'extension de l'urbanisation projetée pour la réalisation d'un projet urbain d'intérêt général, en continuité directe de l'agglomération du bourg de Plobannalec, n'aura donc pas d'impact important, ni sur le paysage, ni sur l'environnement, ni sur l'activité agricole.

6.2.5. SUPERFICIE DES ZONES ET DES E.B.C. SUITE A LA REVISION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 22/12/2010

PLAN LOCAL D'URBANISME APRES LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 22 DECEMBRE 2010	
ZONES	***SURFACE TOTALE***
Uha	***19,47 ha***
Uhb	***79,5 ha***
Uhc	***71,64 ha***
Uhc (in)	***4,62 ha***
Uhd	***104,37 ha***
Ui	***8,45 ha***
UL	***4,74 ha***
Up	***39,19 ha***
Ut	***25,98 ha***
Ut (in)	***0,62 ha***
1AUhb	***4,78 ha***
1AUhc	***39,65 ha***
1AUhd	***28,68 ha***
1AUhg	***14,13 ha***
1AUL	***2,04 ha***
1AUt	***9,14 ha***
1AUtprl	***3,88 ha***
1AUt (in)	***1,7 ha***
2AU	***10,65 ha***
A	***1075,27 ha***
N	***229,87 ha***
N(in)	***1,47 ha***

Nh	***28,50 ha***
Nh(in)	***4,78 ha***
Ne(in)	***4,43 ha***
Nm	***DPM***
Ns (terrestre)	***56,77 ha***
Ns (in) (terrestre)	***0,33 ha***
TOTAL	***1835,46 ha (hors Ns marin, Nm et Up)***
EBC*	***67,72 ha***

*** EBC : espaces boisés classés à conserver ou à créer**

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

6.3.1. OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La commune de Plobannalec-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 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. La notice et l'évaluation environnementale sont annexées à la fin du rapport de présentation.

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

La modification n°3 n'a pas d'incidence sur la superficie des EBC.

Libellé	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)	Évolution et motifs
ZONES URBAINES			
Uha	19,29	19,29	/
Uhb	79,35	78,77	- 0,58 ha : Déclassement dans le cadre du projet de l'hôtel des Dunes
Uhb1	0	0,58	+ 0,58 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	/
TOTAL (ha)	356,44	356,44	/
ZONES A URBANISER			
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	/
TOTAL (ha)	118,21	118,21	/

Libellé	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)	Évolution et motifs
ZONES NATURELLES			
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	/
ZONES AGRICOLES			
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	/

ANNEXES

ANNEXE 1 : DOCUMENTS APPUYANT LA CONCERTATION

- panneaux

Plobannalec-Lesconil

Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic socio-économique

1 Les habitants

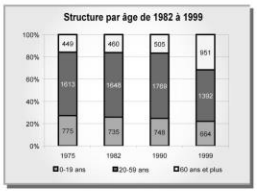
UNE REPRISE DE LA CROISSANCE DEPUIS 1999

- Bond démographique sensible entre 1982 et 1990, avec un taux d'évolution de +0,77% par an, dû à une arrivée massive de population,

- Population qui se stabilise entre 1990 et 1999 : pas d'évolution du solde naturel, les nouveaux arrivants sont plutôt des retraités. Les arrivées de population n'arrivent plus à compenser le solde naturel déficitaire,

- La situation actuelle est à nouveau favorable depuis 1999 : on observe une nette reprise démographique.

UNE POPULATION VIEILLISSANTE



- Un taux de personnes âgées important sur la commune : 31,5% (24,6% pour le département),

- Situation similaire sur la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud,

- Net vieillissement de la population depuis 1975, et qui s'accentue sur la dernière période intercensitaire,

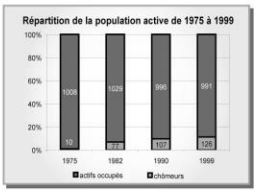
- En 1999 : 7 jeunes de moins de 20 ans pour 10 personnes de plus de 60 ans.

2 L'activité économique

LEGERE DIMINUTION DE LA POPULATION ACTIVE...

- Taux d'activité de 35,9% en 1975, qui passe à 37,2% en 1999 : taux qui est faible (Finistère en 1999 : 42,7%), mais comparable à celui de la Communauté de communes,

- Augmentation du taux de chômage entre 1990 et 1999 : 11,3 % de la population active en 1999.

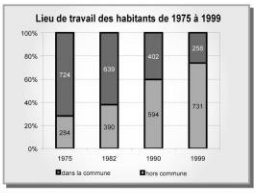


... QUI TRAVAILLE MAJORITAIREMENT HORS COMMUNE

- Baisse très sensible du nombre d'actifs,

- Pôles d'emploi voisins : Quimper, Pont L'Abbé, et les ports bigoudens,

- Proportion d'actifs qui travaillent dans une autre commune que Plobannalec-Lesconil en 1999 : 74 %.



L'AGRICULTURE ET LA PECHE

- La commune compte 9 exploitations agricoles (élevages avicoles, porcins, vaches laitières) et 2 exploitations para-agricoles (centre équestre, cidrerie),
- Nombreuses activités liées à la mer (entreprises de pêche, de transformation, de commercialisation, de réparation navale, mareyeurs...).

L'ARTISANAT ET L'INDUSTRIE

- Activités artisanales éparpillées sur toute la commune,
- Vaste diversité des corps de métier.

LES COMMERCES ET SERVICES

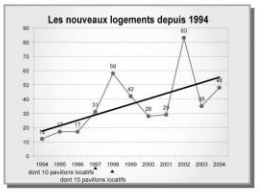
- Offre commerciale importante,
- Commerces et services de proximité concentrés sur les deux centres-bourg.

LE TOURISME

- Secteur très développé : capacités d'accueil importantes, centre nautique, activités de loisirs qui sont des facteurs d'emploi.

3 L'habitat

LES CONSTRUCTIONS NEUVES

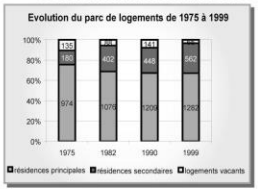


- En 1998, pic de construction qui cristallise la reprise de la construction après une période moyenne,

- Un nombre de constructions neuves en légère et régulière augmentation depuis 2000

- Forte demande de terrain à bâtir ces dernières années.

DE TRES NOMBREUSES RESIDENCES SECONDAIRES



- Taux de résidences principales : 67 % du parc immobilier total seulement,

- Nombre de résidences secondaires multiplié par trois depuis 1975 , totalisant en 1999 près du tiers des logements (29%),

- Proportions similaires pour la Communauté de communes,

- Proportion de résidences secondaires : 12,4% en 1999 pour le Finistère. Plobannalec-Lesconil a donc une vocation de station balnéaire affirmée.

LA TYPOLOGIE DE L'HABITAT

- Près de 97% de maisons individuelles,
- Seulement 2,5% de logements collectifs,

- De grands logements: 80% ont 4 pièces et plus, pour seulement 8% de logements de 1 à 2 pièces,

- Taux d'occupation plus élevé que sur le département mais en baisse: 2,3 personnes par foyer en 1999,

- Peu de logements locatifs: 10% des résidences principales (29,7% en moyenne dans le département).

LE PARC SOCIAL

- 80 logements sociaux, individuels et collectifs, dont 11 en cours de réalisation en 2005, contre 28 logements sociaux en 1995.

PERSPECTIVES D'EVOLUTION A 10 ANS

On estime la population communale à 3181 personnes en 2005 (avec un rythme de construction d'environ 47 logements neufs / an entre 1999 et 2004).
Les perspectives d'évolution de la population permettent d'avoir une idée de la quantité de terrain constructible à prévoir pour couvrir les besoins sur une dizaine d'années.

L'hypothèse de la poursuite de la tendance observée entre 1999 et 2004 a été retenue.
On estime que la population devrait augmenter d'environ 650 habitants d'ici 2015, ce qui nécessitera aux alentours de 100 hectares de terrains constructibles liés à l'habitat.

Conception Réalisation : **GEOLITT** - AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT - Tél: 02 98 28 13 16 - Fax: 02 98 28 30 12 - Email: geolitt@wanadoo.fr octobre 2005

Plobannalec-Lesconil

Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic du paysage

Les unités paysagères

UN PAYSAGE URBANISE, COMPOSE DE 2 POLES D'URBANISATION CONSEQUENTS

Le bourg agricole de Plobannalec
- Bourg tourné vers les terres et l'agriculture.
- Effet de bourg-rue (traversée des RD102 et RD53) : agglomération qui s'étire vers le sud le long de la RD 102
- Très bonne qualité architecturale de certains éléments (l'église, l'enclos paroissial), mais peu perceptibles car il n'y a pas de véritable place centrale.
- Lotissements pavillonnaires en périphérie, de part et d'autre de la RD 53 en particulier.

Le port de Lesconil :
- Forte identité de " village de pêcheurs " dans la partie centrale de l'agglomération.
- Habitat résidentiel fortement développé en périphérie.

UN PAYSAGE RURAL AU RELIEF QUASI-INEXISTANT

- Paysage essentiellement constitué de prairies plus ou moins humides.
- Présence de talus plantés.
- Un réseau hydrographique dense formant de petites vallées humides (ruisseaux affluents du Stêr pour l'essentiel), et dont le cours est souligné par une ripisylve de saules.
- Paysage visuellement ouvert.
- Moitié Nord plus agricole que la moitié Sud, avec un maillage bocager (à l'état résiduel) davantage marqué.
- Bâti omniprésent, organisé sous forme de hameaux et villages dont peu comptent encore des fermes en activité.
- Certains hameaux et villages de très bonne qualité architecturale.

LA RIA DU STER

- Grande qualité paysagère ; ambiance nettement maritime (influence des marées, présence de vasières, de landes…), avec un caractère 'naturel' affirmé.
- Paysage visuellement fermé.
- Effet de relief, de coulée verte avec la continuité des ruisseaux venant se jeter dans le Ster.
- Parties amont des rives largement boisées : bosquets de pins maritimes, associés à des feuillus (chênes, hêtres, frênes).
- Plusieurs édifices de grand intérêt architectural et historique implantés sur ses rives.

SECTEUR LITTORAL DE LA PALUE-KERLOC'H

- Paysage plat, totalement ouvert.
- Végétation caractéristique des milieux soumis aux embruns (rase, avec une strate arbustive peu représentée).
- Frange littorale constituée d'un estran rocheux et d'un cordon dunaire de largeur limitée.
- Urbanisation développée à l'arrière du cordon, parallèlement au littoral, sous forme de lotissements pavillonnaires.
- Unité en mutation : terres de moins en moins mises en valeur, et apparition de friches.

LES AXES ROUTIERS STRUCTURANTS

RD 102, RD 53

Fond de la ria du Ster, au niveau de l'anse de Kerhoas ; Végétation maritime caractéristique (pins)

Secteur littoral : depuis l'ancien sémaphore ; Plage de Kerzaux (et commune de Tréffiagat en arrière-plan)

Paysage agricole

Plobannalec : ancien manoir, ex-presbytère devenu l'actuelle maison des associations

Plobannalec : église paroissiale

Lesconil : port de pêche

Lesconil : rue du Port

Conception Réalisation : **GEOLITT** - AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT - Tél: 02 98 28 13 16 - Fax: 02 98 28 30 12 - Email: geolitt@wanadoo.fr octobre 2005

Plobannalec Lesconil

Plan Local d'Urbanisme Plobannalec-Lesconil

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PERMETTRE UNE URBANISATION MAITRISEE ET SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

- une urbanisation maîtrisée répondant à une demande forte,
- une diversification de l'offre en terrains constructibles sans effet de mitage.

Les perspectives d'urbanisation

Renforcer et densifier les agglomérations existantes

La municipalité s'est tournée en priorité vers une urbanisation en continuité des agglomérations existantes. C'est notamment le cas de l'agglomération plobannalecoise avec les secteurs de Gorrequer (au sud-ouest) et Forestou (au nord-ouest).

La commune de PLOBANNALEC-LESCONIL a choisi de développer le secteur ouest de Lesconil. Aussi, la Commune est en train de finaliser l'acquisition foncière des terrains situés à Kerloc'h afin de réaliser un lotissement communal, ce qui permettra l'accueil de populations jeunes et de maintenir les effectifs du groupe scolaire de LESCONIL.

Urbaniser de manière raisonnée et pragmatique les zones en dehors des agglomérations

La commune dispose autour de ces deux agglomérations, de nombreux groupes de constructions. Pour la plupart il s'agit de villages et leur extension est autorisée par la loi " littoral ".

Pour d'autres secteurs, l'extension n'est pas possible mais la densification d'une zone déjà existante est considérée par la commune comme une urbanisation pragmatique visant à combler certaines parcelles encore vierges de construction.

Diversifier l'habitat

A l'image de la bicéphalité de la commune, la population se veut également diversifiée avec notamment une part non négligeable de résidences secondaires.

La commune de PLOBANNALEC-LESCONIL va par ailleurs poursuivre sa politique de mixité sociale :
- En développant l'offre locative notamment par la réalisation de programmes de 11 logements sociaux
- En permettant aux plus démunis de devenir propriétaires par le biais de programmes de location-accession.
- En continuant l'intervention communale dans le cadre de la réalisation de lotissements à échéances plus ou moins espacées selon la demande.

La poursuite de cette politique va permettre de favoriser l'accession à la propriété pour des jeunes ménages en proposant des prix raisonnables pour l'acquisition de terrains à bâtir.

Les zones de respiration urbaine

Hors agglomération
La Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL a souhaité qu'à une zone urbanisée réponde une coupure d'urbanisation. Ces différentes coupures se déclinent donc de manière générale par couche alternative à l'image d'un mille-feuille.

En agglomération
La commune a également prévu au sein des deux agglomérations des " coulées vertes " permettant de diversifier le paysage aggloméré et d'avoir une pause visuelle dans l'appréhension du territoire.

AMENAGER LE CADRE DE VIE

Améliorer la sécurité et la circulation routière

On compte deux voies de transit sur le territoire communal :
- la RD 102 qui traverse la commune du nord au sud et qui relie PONT L'ABBE à LESCONIL
- la RD 53 qui traverse la commune d'est en ouest et qui relie PENMARC'H à LOCTUDY

Au titre des aménagements sécuritaires, la RD 102 fait actuellement l'objet de l'aménagement d'un giratoire à proximité du SUPER U afin de limiter la vitesse à l'entrée de l'agglomération de PLOBANNALEC. Il est également prévu des aménagements à terme sur la RD 53.

Un plan de circulation dans l'agglomération lesconiloise est en cours d'élaboration
La volonté municipale est de donner plus de liberté aux piétons et de mettre en valeur le cadre urbain tout en permettant aux flux de circulation de se dérouler normalement.

Il faudra également résoudre les problèmes de stationnement pendant la période estivale.

Améliorer le cadre d'accueil de Lesconil

La commune a décidé de procéder à des aménagements permettant de mettre en valeur le cadre de LESCONIL. Aussi, une étude urbanistique a été confiée au cabinet Gilles LE COMPES (29120 PONT L'ABBE) et qui sera validée fin 2005-début 2006. Au titre de cette étude, quelques exemples d'aménagements nous ont été proposés :
-réaménagement de la rue Jules FERRY avec pour principale motivation, le renforcement de la sécurité routière ;
-mise en place de giratoires afin de réguler le trafic , surtout en période estivale ;
-mise en sécurité de la sortie de l'école du Docteur FLEMING.

Développer les réseaux

Assainissement.
Ce sera essentiellement la partie ouest de l'agglomération plobannalecoise qui sera concernée par l'extension du réseau d'assainissement collectif dans les 10 prochaines années ainsi que le secteur prochainement urbanisé à Kerloc'h et la rue Général DE GAULLE.

Une réflexion est en cours concernant la desserte du port.

Concernant les secteurs hors agglomération la norme restera l'assainissement individuel du fait de la difficulté d'atteindre certaines zones.

PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS

Protéger les milieux boisés

Principaux espaces boisés significatifs : dans les secteurs de la Ria du Ster, nord de Pont Plat, sud-est de l'agglomération de PLOBANNALEC, vallon de Kerlouarn.

D'autre part, la commune n'a pas voulu se satisfaire de l'état existant et a décidé dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de boiser le secteur de Trevelop en proximité du rivage du Ster pour une contenance de 3,66 Ha en le classant en espace réservé, ce qui en fera un des Espaces Boisés Classés significatifs le plus important de la commune dans les 10 années à venir.

Protéger le 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 de PLOBANNALEC-LESCONIL.

La commune de PLOBANNALEC-LESCONIL entend protéger la diversité du patrimoine naturel présent sur son territoire.

Cette trame bocagère se décline en talus enherbés et/ou plantés, talus de pierres sèches, ensembles paysagers, fonds de vallée humides, belles haies en frontière communale en bordure des cours d'eau.

Si la commune dispose d'un patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection renforcée au titre des Monuments Historiques ou de la Zone de Protection du Patrimoine Urbain, il n'en reste pas moins que certains éléments échappent à cette protection car ils se trouvent dans le domaine privé. Ce petit patrimoine faisant l'objet d'une protection particulière au titre du Plan Local d'Urbanisme se compose de mégalithes, fours, fontaines, croix, calvaires, lavoirs, puits.

Protéger la façade maritime

La commune de PLOBANNALEC-LESCONIL bénéficie d'une bande littorale éclectique qui renforce encore plus sa valeur : la plage des sables blancs, la ria du Ster, le port de LESCONIL, la Palue et le cadre imposant des dunes (cordon dunaire) à proximité du sémaphore doivent être protégés.

Des espaces remarquables ont été identifiés et classés dans des zones spécifiques permettant de les préserver de toute nouvelle construction. En s'éloignant du littoral, des espaces proches du rivage ont été identifiés par la commune, dans lesquels ne peut être réalisée qu'une extension limitée de l'urbanisation (densification). Toutefois quelques aménagements de la façade maritime sont prévus : chemins pédestres, aménagement de la rue Pors Riagat, sémaphore.

Protéger et prévenir les risques

Un plan de prévention des Risques Naturels Majeurs d'inondation par submersion marine a été approuvé par arrêté préfectoral du 06/09/1999. Il concerne notamment l'arrière dune des Sables Blancs qui s'étend sur les communes de LOCTUDY et PLOBANNALEC-LESCONIL. Ce plan identifie donc les secteurs exposés à des risques d'inondation et dans lesquels les projets de construction peuvent être interdits ou soumis à des prescriptions spéciales.

Protéger et mettre en valeur la zone agricole

L'économie de PLOBANNALEC-LESCONIL repose en partie sur cette activité. C'est pourquoi, il apparaît essentiel de préserver les terres exploitables. De manière générale, **c'est essentiellement la moitié nord de la commune qui est porteuse de l'activité agricole.** Ainsi, la commune compte 9 exploitations agricoles (élevage avicole, porcin, vaches laitières...) et 2 exploitations paragricoles (centre équestre, cidrerie).

Concernant les maisons d'habitations, ou anciens corps de fermes situés en zone agricole, la rénovation et l'adaptation de l'existant sont permis sous réserve toutefois de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

Il convient de préciser toutefois que l'activité agricole se doit également d'être respectueuse de l'environnement et des espaces ruraux. Si l'outil agricole doit être préservé il doit également s'adapter aux nouvelles normes environnementales.

MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES

Accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales

La Zone Artisanale de QUELARN, ne rencontre pas le succès escompté. Aussi, il a été décidé de réduire la taille de cette zone et de lui substituer sur la partie ouest une zone d'habitat.

Création d'une zone à vocation industrielle, artisanale, et commerciale au nord de l'agglomération lesconiloise, et s'étendant de la RD102 aux services techniques municipaux. Cette zone, de part la proximité de la route départementale mais également du port, peut se révéler être un atout afin de proposer des services dans un secteur fréquenté et bien desservi.

Développer et diversifier les activités portuaires

Il s'agit de mener le port à une **mixité raisonnée** en maintenant une activité de pêche fraîche tout en développant l'accueil des plaisanciers et les activités du centre nautique.

Maintenir et développer le tourisme

- Diversification des activités liées au port de LESCONIL
- Projet de réhabilitation d'un ancien centre de vacances en Parc Résidentiel de Loisirs
- Développement des structures d'accueil touristiques et plus particulièrement une activité de Parc Résidentiel de Loisirs

Développer l'Action sociale

Implantation dans la zone de Gorrequer d'une zone résidentielle prioritairement dévolue aux personnes âgées afin que ces dernières puissent demeurer au sein de la Commune à proximité de leurs proches.

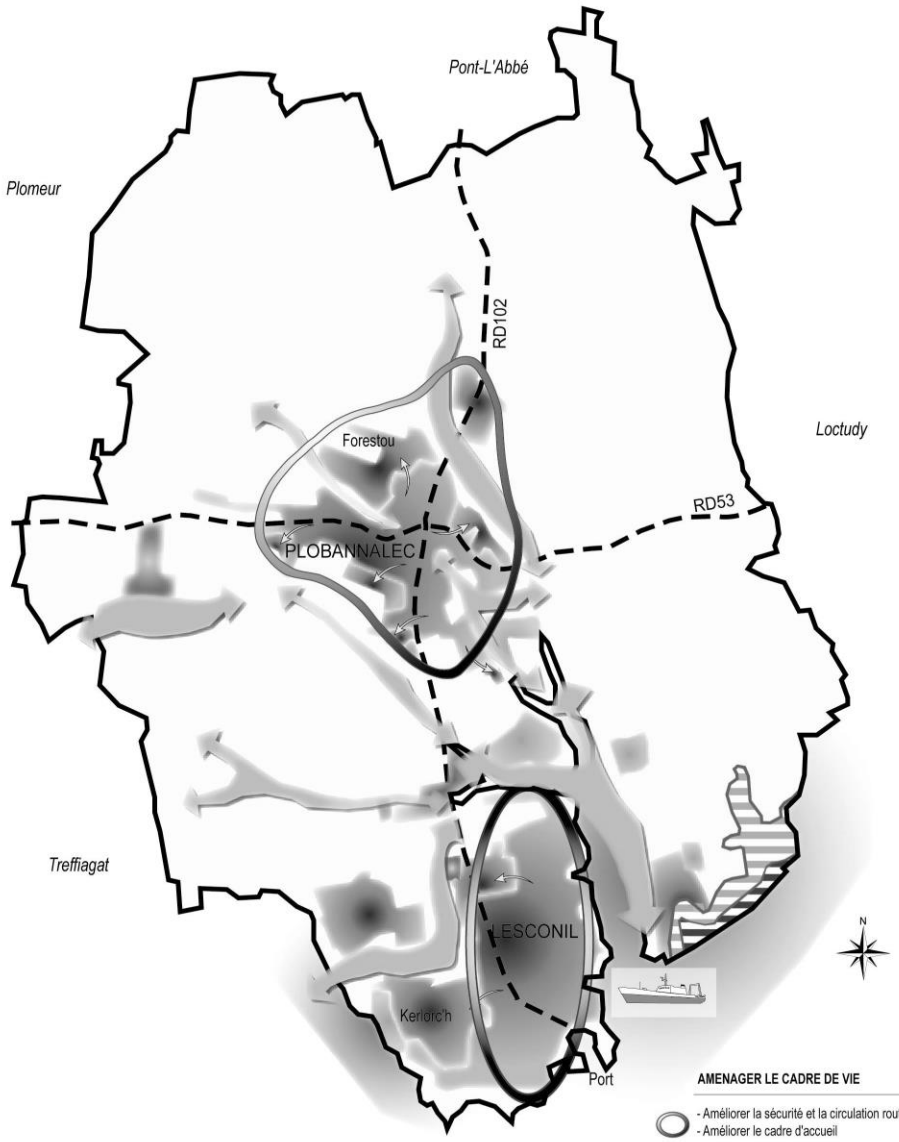
Conception Réalisation : **GEOLITT** - AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT - Tél: 02 98 28 13 16 - Fax: 02 98 28 30 12 - Email: geolitt@wanadoo.fr octobre 2005

Plobannalec-Lesconil

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Schéma de synthèse des grandes orientations du P.A.D.D.



PERMETTRE UNE URBANISATION MAITRISEE ET SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

- Renforcer et densifier les agglomérations existantes tout en diversifiant l'habitat
- Maintenir des espaces de respiration

PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS

- Protéger les milieux boisés *(sur tout le territoire communal)*
- Protéger le patrimoine naturel et le petit patrimoine *(sur tout le territoire communal)*
- Prendre en compte la protection et la prévention des risques (Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur)
- Protéger et mettre en valeur l'espace agricole tout en permettant l'évolution du bâti existant
- Protéger et mettre en valeur la façade maritime

AMENAGER LE CADRE DE VIE

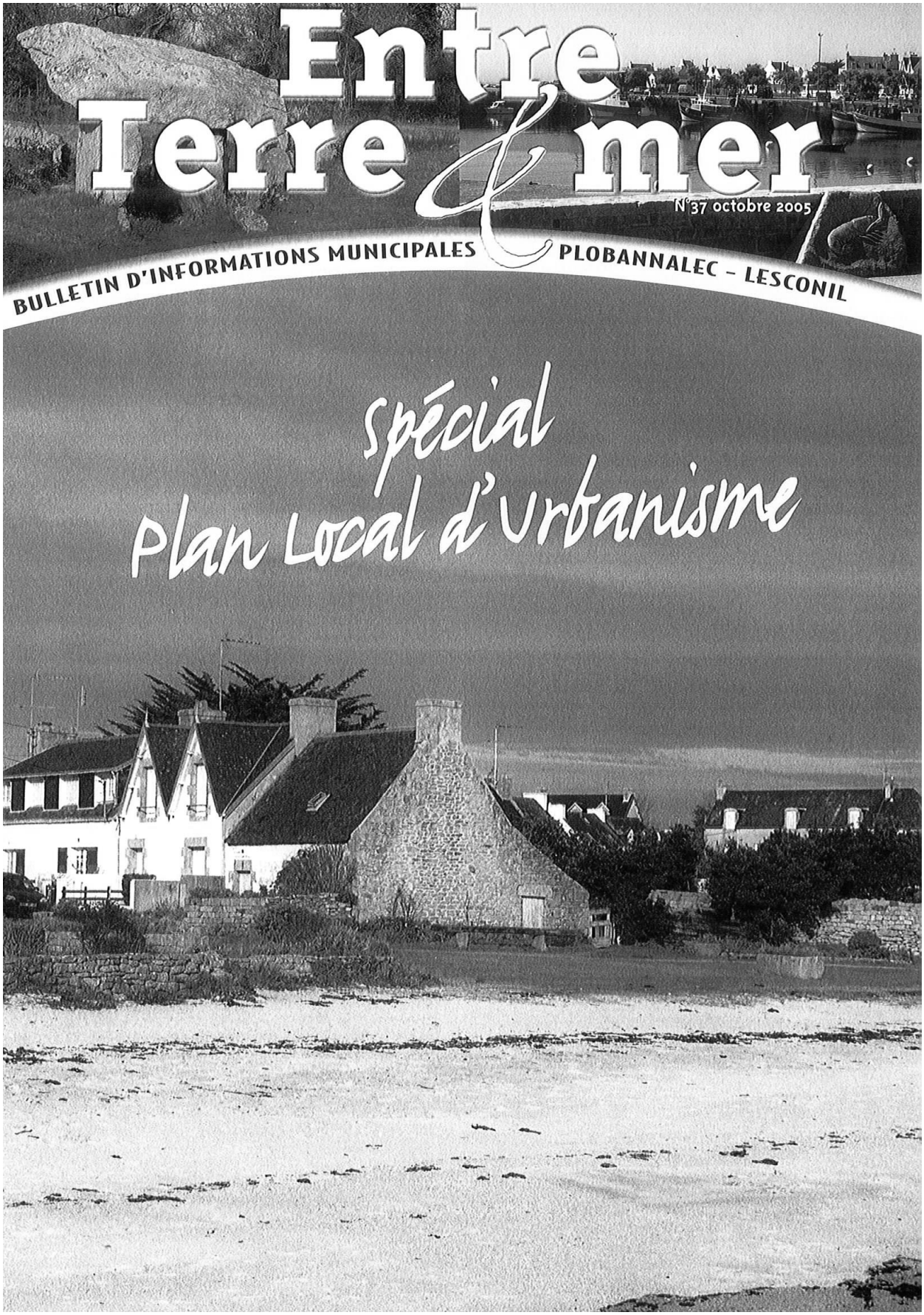
- Améliorer la sécurité et la circulation routière
- Améliorer le cadre d'accueil
- Développer les réseaux d'assainissement et d'eau potable *(non figuré sur la carte)*

MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES

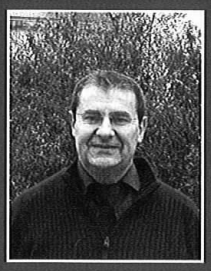
- Accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales
- Développer et diversifier les activités portuaires
- Maintenir et développer le tourisme
- Programmer des actions sociales *(non figuré sur la carte)*

Conception Réalisation : **GEOLITT** - AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT - Tél: 02 98 28 13 16 - Fax: 02 98 28 30 12 - Email: geolitt@wanadoo.fr octobre 2005

- **Bulletin d'informations municipales n° 37, d'octobre 2005**



édito



Le dossier qui va suivre a pour principal objectif de vous expliquer ce qu'est un Plan Local d'Urbanisme, l'état de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, mais surtout de vous présenter les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenues par le Conseil Municipal. Vous serez amenés à vous exprimer, dans le cadre de la concertation avec la population, sur ces orientations et j'espère vous voir nombreux à prendre position sur le développement de votre territoire.

Si la révision de notre document d'urbanisme a été retardée à maintes reprises, au gré des alternances politiques et des réformes successives, l'année 2006 sera, à n'en point douter, celle du Plan Local d'Urbanisme.

Yannick Le Moigne

Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui a été institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. Son contenu et son but sont sensiblement différents du Plan d'Occupation des Sols.

I) A quoi sert un Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme est l'outil dont se dote une collectivité pour mener à bien une politique d'aménagement et maîtriser l'urbanisation.

Tout d'abord, le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification urbaine : c'est à dire qu'il prévoit et organise l'avenir de la Commune, dessine la géographie de demain et réserve les emplacements nécessaires à la construction des équipements publics.

Le Plan Local d'Urbanisme est également un document réglementaire d'urbanisme communal : c'est à dire qu'il définit et réglemente l'usage du sol sur l'ensemble du territoire communal et seulement sur celui ci, à partir des orientations définies par la Commune.

Le Plan Local d'Urbanisme se doit donc de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour satisfaire les besoins actuels et futurs en matière d'habitat, pour le développement des diverses activités et le cadre de vie (équipements publics nécessaires à la population tels que la voirie, les réseaux, les bâtiments publics, les installations d'intérêt général (sport, culture, loisirs, espaces verts,…)

Pour autant l'objectif de développement d'une Commune ne doit pas faire oublier que certains espaces et sites doivent être protégés, tels que les espaces agricoles, maritimes, forestiers, les sites et paysages naturels ou bâtis, les ressources naturelles.

Le Plan d'Occupation des Sols avait principalement une vision réglementaire. En effet, ce dernier ne s'intéressait qu'aux règles s'appliquant aux projets de construction comme les règles de hauteur, d'implantation d'une construction par rapport aux voies publiques etc…

Le Plan Local d'Urbanisme conserve cet aspect tout en ayant une autre dimension, celle de la planification. Ainsi le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit plus dans une vision sur le long terme. Il s'agit d'avoir une démarche de projet au niveau de la Commune. C'est notamment dans cette perspective que la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a prévu qu'en amont du projet définitif du Plan Local d'Urbanisme, la Commune devait débattre des orientations générales à prendre en terme d'aménagement et de développement durable.

II) Que contient le Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme depuis les réformes des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000) et Urbanisme et Habitat (loi du 3 juillet 2003) contient :

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Il s'agit de la principale innovation par rapport au Plan d'Occupation des Sols. Ce document fixe les orientations générales et particulières choisies par la Commune pour les 10-15 années à venir.

Le Conseil Municipal a débattu sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable le 17 septembre dernier. Les grandes lignes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont développées en page n°6. Le projet entier est consultable en mairie. Il est à noter que depuis le 17 octobre 2005, une exposition dans les locaux de la Mairie permettra de visualiser de manière générale et synthétique les orientations choisies. Vous pourrez d'ailleurs donner votre avis sur un registre mis à votre disposition en mairie. On ne saurait que trop vous encourager à venir consulter ce document mais également à faire entendre votre voix de citoyen.

• Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation analyse la situation actuelle de la Commune et les perspectives d'évolution en justifiant les orientations d'urbanisme retenues. C'est une pièce importante du Plan Local d'Urbanisme qui explique et en justifie les dispositions réglementaires au regard de la situation actuelle et des choix d'urbanisme privilégiés pour l'avenir. Ce document qui n'a pas de valeur juridique vis à vis des administrés est obligatoire. Il présente le diagnostic de la Commune du point de vue socio-économique, démographique et paysager.

Ainsi, il recense les principaux besoins présents et futurs, analyse l'environnement naturel et présente les conséquences prévisibles de l'application du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement.

• Le règlement :

Le règlement délimite les zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à chacune de ces zones. Les documents graphiques mentionnent sur une carte les zonages adoptés. Le règlement est obligatoire et doit être respecté à la lettre.

• Les annexes :

Elles contiennent en particulier les servitudes d'utilité publique affectant les sols et leur usage (Plan de Prévention des Risques naturels majeurs, Zone de Protection du Patrimoine Urbain).

Chacun de ces documents peut être accompagné de documents graphiques.

La structure du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PPAD)
qui définit le projet communal mais n'est pas opposable aux permis de construire

Qui se traduit par

sur certains quartiers, des orientations d'aménagement, facultatives, dont l'esprit doit être respecté

sur toute la commune, le réglement obligatoire dont la lettre doit être respectée

III - Pourquoi faire une révision du Plan Local d'Urbanisme ?

A) Prendre en compte l'évolution juridique

Le développement, la demande forte que subit la Commune et plus largement le Pays Bigouden Sud a conduit la Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL à revoir sa politique de planification urbaine. Le cadre législatif et juridique est également un facteur qui a déterminé la nécessité de revoir les règles d'urbanisme applicables. En effet, un certain nombre de lois, apparues depuis l'approbation de l'ancien Plan d'Occupation des Sols (loi "littoral", loi "paysage"…), appelaient une adaptation de ce document afin de prendre en compte l'évolution juridique.

Le **Plan d'Occupation des Sols** actuel date de 1984 et il était nécessaire d'y intégrer certaines lois. C'est notamment le cas de **la loi "littoral"**. En effet, certaines zones mentionnées au Plan d'Occupation des Sols comme constructibles s'avèrent de fait inconstructibles car notre Plan d'Occupation des Sols n'a jamais pris en compte la loi littoral qui est intervenue postérieurement. C'est pourquoi la Commune a précisé certaines notions de la loi "littoral" pour l'appliquer sur son territoire.
Le Plan Local d'Urbanisme sera également l'occasion de se mettre en accord avec **la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau, la loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999, la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages et la loi sur le bruit du 31 décembre 1992.**

B) Nouvelle dénomination des zones inscrites au Plan Local d'Urbanisme

Le **Plan Local d'Urbanisme** en tant que document d'urbanisme définit différentes zones ayant des vocations spécifiques dont découle un règlement particulier de 14 articles. Depuis **la loi Solidarité et Renouvellement Urbain** la nomenclature des zones a été modifiée.

Les **zones urbaines U** sont celles où les équipements existent et sont suffisants pour envisager l'urbanisation prévue.

On distingue ainsi :

Les zones Uh qui sont destinées à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat

Uha : Cette zone correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu
Uhb : Cette zone couvre les formes urbaines périphériques aux agglomérations
Uhc : Cette zone correspond à un type d'urbanisation plus aéré en ordre discontinu
Uhd : Cette zone est encore plus aérée au niveau urbanisation et correspond aux quartiers ou hameaux sensibles au point de vue paysager.

Les zones Ui qui sont destinées aux activités à caractère industriel / artisanal / commercial.

Les zones UL qui sont destinées à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés de sport et de loisirs.

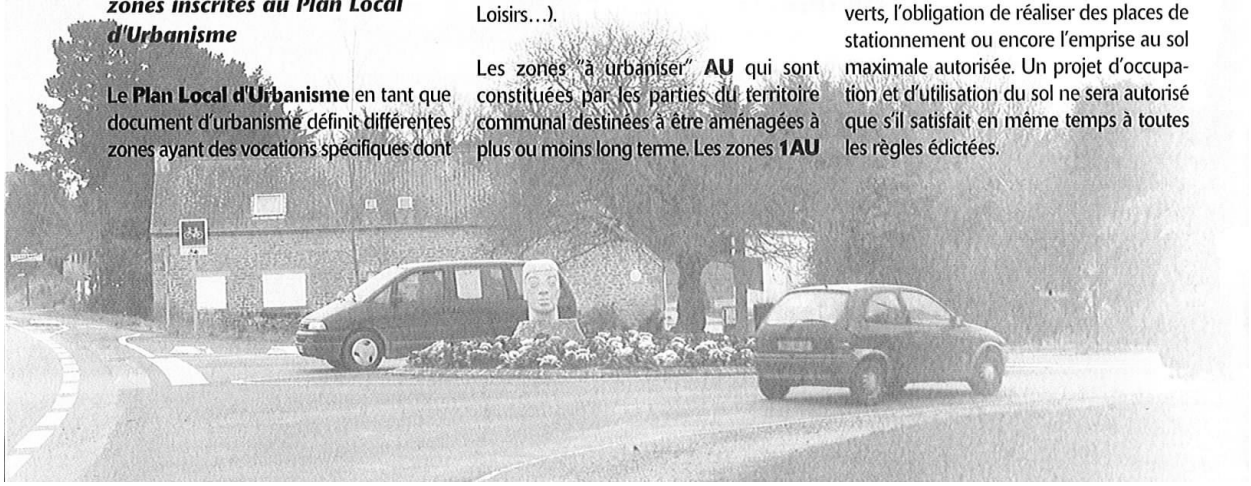
Les zones Ut qui sont destinées à des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, Parcs Résidentiels de Loisirs…).

Les zones "à urbaniser" **AU** qui sont constituées par les parties du territoire communal destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Les zones **1AU** sont urbanisables à court ou moyen terme. Les zones **2AU** sont urbanisables à long terme et une modification du Plan Local d'Urbanisme sera nécessaire pour qu'elles soient ouvertes à l'urbanisation. Enfin, leur destination dépend de la terminologie attachée au préfixe AU. Ainsi une zone **1Auhc** répond à une vocation d'habitat et est urbanisable à court ou moyen terme. Par contre les zones 2AU ne sont pas attachées à une destination en raison de la durée nécessaire pour les ouvrir à l'urbanisation.

Les zones agricoles "A" destinées à la préservation et au développement des activités agricoles et ne permettant que l'implantation de bâtiments d'habitation nécessaires à l'activité agricole. Il est à noter qu'à l'intérieur de ces secteurs, un zonage "Nh" permettra la rénovation et l'extension limitée des habitations existantes.

Les zones naturelles "N" qui couvrent les sites les plus sensibles de la Commune et qui sont destinées à demeurer à dominante naturelle et non constructible. On y distingue notamment le zonage **Nm** protégeant le domaine public maritime et également le zonage **Ns** renfonçant la protection des espaces remarquables identifiés au titre de la loi "littoral".

Le règlement relatif à chaque zone définit les modes d'occupation du sol admis ou interdits. Ces règles concernent les accès, la voirie, la desserte des réseaux, l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur. Sont concernés également, l'extension des bâtiments existants, les clôtures, les aires de jeux et espaces verts, l'obligation de réaliser des places de stationnement ou encore l'emprise au sol maximale autorisée. Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à toutes les règles édictées.



IV - Approbation du Plan Local d'Urbanisme

A) Quand le Plan Local d'Urbanisme sera-t-il approuvé ?

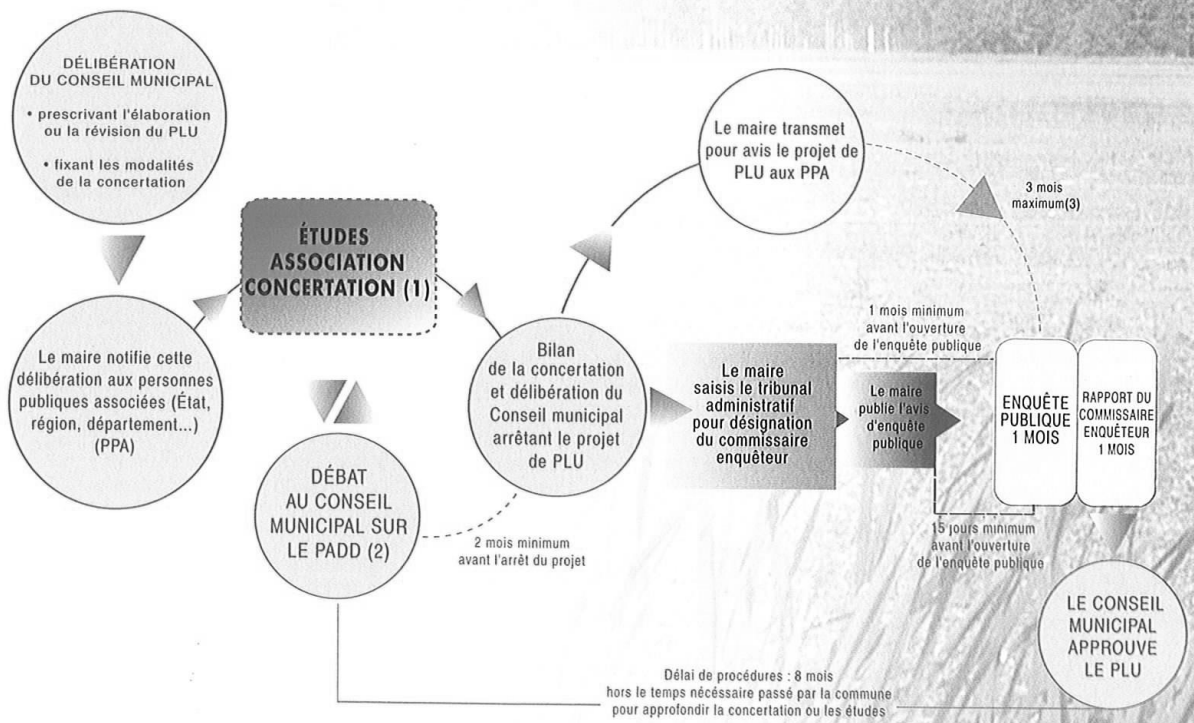
Le précédent Plan d'Occupation des Sols a été approuvé le 19 octobre 1984. La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite sur la Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL par délibération du Conseil Municipal de PLOBANNALEC-LESCONIL en date du 29 septembre 1999.

Aux réunions de travail de la commission municipale en charge de la révision du Plan Local d'Urbanisme se sont ajoutées les réunions de la Commission plénière ainsi que les réunions avec le cabinet d'étude, les personnes publiques associées (services de l'Etat, Conseil Général, etc…) à l'élaboration de la révision. Ce travail a permis de dégager les orientations générales d'aménagement qui ont été débattues par le Conseil Municipal et qui seront présentées à la population en Octobre.

Le projet définitif de Plan Local d'Urbanisme sera approuvé par le Conseil Municipal en fin d'année, une fois que le Conseil Municipal aura tiré le bilan de la concertation avec la population. Ce projet sera soumis pour avis aux personnes publiques associées qui auront un délai maximal de trois mois pour répondre. S'en suivra alors une période d'un mois d'enquête publique. Le commissaire enquêteur émettra un rapport sur le projet dans un délai d'un mois à partir de la clôture de l'enquête. Le projet éventuellement amendé pourra alors être approuvé par le Conseil Municipal. Il faudra toutefois attendre un délai d'un mois après sa transmission à la préfecture avant que le Plan Local d'Urbanisme ne produise des effets juridiques et soit opposable aux tiers.

Sur la base de ces délais de procédure que la Commune se doit de respecter, le Plan Local d'Urbanisme pourrait être approuvé pour mai-juin 2006.

Procédure d'élaboration ou de révision d'un PLU



B) Une fois approuvé, le Plan Local d'Urbanisme est-il figé ?

Les règles contenues dans un document d'urbanisme tel que le Plan Local d'Urbanisme sont appelées à évoluer en fonction d'un ensemble de facteurs déterminants déjà évoqués comme la réglementation, ou le besoin d'ouvrir certains terrains à l'urbanisation (passage d'une zone 2AU en 1AU).

Aussi, des procédures de révision, de révision simplifiée et de modification sont possibles afin de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme, compte-tenu des nécessités.

Projet d'aménagement et

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui a été débattu le 17 septembre 2005 par le Conseil Municipal s'appuie fortement sur deux lois :

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain dont les objectifs sont de prendre en compte la préservation de l'environnement et une utilisation économe des espaces mais également d'assurer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale.

La loi Urbanisme et Habitat quant à elle dispose que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'est pas opposable aux permis de construire et autres autorisations du sol.

La présence d'un tel document dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, donne l'assurance d'une réflexion de qualité avant que ne puisse émerger le projet de Plan Local d'Urbanisme mais permet également à la population d'émettre un avis.

Aussi pour élaborer le Projet d'**Aménagement et de Développement Durable** les élus (notamment la commission de révision du Plan Local d'Urbanisme), le cabinet d'étude Geolitt et le service Urbanisme de la mairie se sont rencontrés à de multiples reprises pour déterminer les grandes lignes de la politique d'aménagement de la Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL pour les 10-15 années à venir. Cette réflexion s'est notamment appuyée sur l'étude prospective établie par le cabinet FUTUROUEST, communiquée à la population à l'occasion du bulletin municipal de mars 2004.

Concernant la concertation avec la population, une exposition aura lieu en Mairie à partir du 17 octobre pendant une période de 15 jours avec des panneaux explicatifs. Vous pourrez également poser vos questions et nous faire part de vos remarques sur un registre. Il est à préciser que ne seront présentées que **les orientations générales de la Commune et non pas le projet de zonage.** Une fois ce cadre déterminé il nous faut plonger au cœur du sujet pour savoir **quelles sont les orientations de la Commune qui ont été retenues pour les 10 années à venir ?**

Permettre une urbanisation maîtrisée et soucieuse de l'environnement

Les Perspectives d'urbanisation

Renforcer et densifier les agglomérations existantes

La municipalité s'est tournée en priorité vers une urbanisation en continuité des agglomérations existantes. C'est notamment le cas de l'agglomération Plobannalecoise avec les secteurs de Gorrequer (au sud ouest) et Forestou (au nord ouest).
La Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL a choisi de développer le secteur ouest de Lesconil. Aussi, la Commune est en train de finaliser l'acquisition foncière des terrains situés à Kerloc'h afin de réaliser un lotissement communal, ce qui permettra l'accueil de populations jeunes et d'aider au maintient des effectifs du groupe scolaire de LESCONIL.

Urbaniser de manière raisonnée et pragmatique les zones en dehors des agglomérations

La commune dispose autour de ces deux agglomérations, de nombreux groupes de constructions. Pour la plupart il s'agit de villages et leur extension est autorisée par la loi "littoral".
Pour d'autres secteurs, l'extension n'est pas possible mais la densification d'une zone déjà existante est considérée par la Commune comme une urbanisation pragmatique visant à combler certaines parcelles encore vierges de construction.

Diversifier l'habitat

La Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL va par ailleurs poursuivre sa politique de mixité sociale :

- En développant l'offre locative notamment par la réalisation de programmes de 11 logements sociaux
- En permettant aux plus démunis de devenir propriétaires par le biais de programmes de location accession.
- En continuant l'intervention communale dans le cadre de la réalisation de lotissements à échéances plus ou moins espacées selon la demande.

La poursuite de cette politique va permettre de favoriser l'accession à la propriété pour des jeunes ménages en proposant des prix raisonnables pour l'acquisition de terrains à bâtir.

Les zones de respiration urbaine

Hors agglomération
La Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL a souhaité qu'à une zone urbanisée réponde une coupure d'urbanisation. Ces différentes coupures se déclinent donc de manière générale par couche alternative à l'image d'un mille-feuille.

En agglomération
La Commune a également prévu au sein des deux agglomérations des "coulées vertes" permettant de diversifier le paysage aggloméré et d'avoir une pause visuelle dans l'appréhension du territoire.

de développement durable

Protéger et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels

Protéger les milieux boisés

Principaux "Espaces Boisés Significatifs" : dans les secteurs de la Ria du Ster, nord de Pont Plat, sud-est de l'agglomération de PLOBANNALEC, vallon de Kerlouarn.
D'autre part, la Commune n'a pas voulu se satisfaire de l'état existant et a décidé dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de mener une réflexion sur le boisement du secteur de Trevelop afin d'en faire un des "Espaces Boisés Significatifs" le plus important de la commune dans les 10 années à venir.

Protéger la façade maritime

La Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL bénéficie d'une bande littorale éclectique qui renforce encore plus sa valeur : la ria du Ster, le port de LESCONIL, la Palue et le cadre imposant des dunes (cordon dunaire) à proximité du sémaphore doivent être protégés.
Des espaces remarquables ont été identifiés et classés dans des zones spécifiques permettant de les préserver de toute nouvelle construction. En s'éloignant du littoral, des espaces proches du rivage ont été identifiés par la Commune, dans lesquels ne peut être réalisée qu'une extension limitée de l'urbanisation (densification). Toutefois quelques aménagements de la façade maritime sont prévus : chemins pédestres, aménagement de la rue Pors Riagat, sémaphore.

Protéger le 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 de PLOBANNALEC-LESCONIL.
La Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL entend protéger la diversité du patrimoine naturel présent sur son territoire.
Cette trame bocagère se décline en talus enherbés et/ou plantés, talus de pierres sèches, ensembles paysagers, fonds de vallée humides, belles haies en frontière communale en bordure des cours d'eau.
Si la Commune dispose d'un patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection renforcée au titre des Monuments Historiques ou de la Zone de Protection du Patrimoine Urbain, il n'en reste pas moins que certains éléments échappent à cette protection car ils se trouvent dans le domaine privé. Ce petit patrimoine faisant l'objet d'une protection particulière au titre du Plan Local d'Urbanisme se compose de Mégalithes, fours, fontaines, croix, calvaires, lavoirs, puits.

Protéger et prévenir les risques

Un plan de prévention des Risques Naturels Majeurs d'Inondation par submersion marine a été approuvé par arrêté préfectoral du 06/09/1999. Il concerne notamment l'arrière dune des Sables Blancs qui s'étend sur les Communes de LOCTUDY et PLOBANNALEC-LESCONIL. Ce plan identifie donc les secteurs exposés à des risques d'inondation et dans lesquels les projets de construction peuvent être interdits ou soumis à des prescriptions spéciales.

Protéger et mettre en valeur la zone agricole

L'économie de PLOBANNALEC-LESCONIL repose en partie sur cette activité. C'est pourquoi, il apparaît essentiel de préserver les terres exploitables. De manière générale, c'est essentiellement la moitié nord de la Commune qui est porteuse de l'activité agricole. Ainsi, la Commune compte 9 exploitations agricoles (élevage avicole, porcin, vaches laitières…) et 2 exploitations paragricoles (centre équestre, cidrerie).
Concernant les maisons d'habitation, ou anciens corps de fermes situés en zone agricole, la rénovation et l'adaptation de l'existant sont permis sous réserve toutefois de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
Il convient de préciser toutefois que l'activité agricole se doit également d'être respectueuse de l'environnement et des espaces ruraux. Si l'outil agricole doit être préservé il doit également s'adapter aux nouvelles normes environnementales.

Aménager le cadre de vie

Améliorer la sécurité et la circulation routière

On compte deux voies de transit sur le territoire communal :
- la RD 102 qui traverse la Commune du nord au sud et qui relie PONT L'ABBE à LESCONIL
- la RD 53 qui traverse la Commune d'est en ouest et qui relie PENMARC'H à LOCTUDY

Au titre des aménagements sécuritaires, la RD 102 fait actuellement l'objet de l'aménagement d'un giratoire à proximité du supermarché existant afin de limiter la vitesse à l'entrée de l'agglomération de PLOBANNALEC. Il est également prévu des aménagements à terme sur la RD 53.
Un plan de circulation dans l'agglomération Lesconiloise est en cours d'élaboration
La volonté municipale est de donner plus de liberté aux piétons et de mettre en valeur le cadre urbain tout en permettant aux flux de circulation de se dérouler normalement.
Il faudra également résoudre les problèmes de stationnement pendant la période estivale.

Améliorer le cadre d'accueil de LESCONIL

La Commune a décidé de procéder à des aménagements permettant de mettre en valeur le cadre de LESCONIL.
Aussi, une étude urbanistique a été confiée au cabinet Gilles LE COMPES et qui sera validée fin 2005 début 2006.
Au titre de cette étude, quelques exemples d'aménagements nous ont été proposés.

- Réaménagement de la rue Jules FERRY et de la rue Eric TABARLY avec pour principale motivation, le renforcement de la sécurité routière.
- Mise en place de giratoires afin de réguler le trafic important, surtout en période estivale.
- Mise en sécurité de la sortie de l'école du Dr. FLEMING.

Développer les réseaux

Assainissement :
Ce sera essentiellement la partie ouest de l'agglomération Plobannalecoise qui sera concernée par l'extension du réseau d'assainissement collectif dans les 10 prochaines années ainsi que le secteur prochainement urbanisé à Kerloc'h et la rue Général DE GAULLE (reliant la rue Jean Jaurès à la rue de l'église).
Une réflexion est en cours concernant la desserte du port.
Concernant les secteurs hors agglomération la norme restera l'assainissement individuel du fait de la difficulté d'atteindre certaines zones.

Maintenir et développer des activités

Accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales

La Zone Artisanale de QUELARN, ne rencontre pas le succès escompté. Aussi, il a été décidé de réduire la taille de cette zone et de lui substituer sur le long terme une zone d'habitat.
Création d'une zone UI à vocation industrielle, artisanale et commerciale au nord de l'agglomération Lesconiloise, et s'étendant de la RD 102 aux services techniques municipaux. Cette zone de par la proximité de la route départementale mais également du port peut se révéler être un atout afin de proposer des services dans un secteur fréquenté et bien desservi.

Développer et diversifier les activités portuaires

Il s'agit de mener le port à une **mixité raisonnée** en maintenant une activité de pêche fraîche tout en développant l'accueil des plaisanciers et les activités du centre nautique.

Maintenir et développer le tourisme

- Diversification des activités liées au port de LESCONIL.
- Projet de réhabilitation d'un ancien centre de vacances en Parc Résidentiel de Loisirs.
- Développement des structures d'accueil touristiques et plus particulièrement une activité de Parc Résidentiel de Loisirs.

Développer l'action sociale

Implantation dans la zone de Gorrequer d'une zone résidentielle prioritairement dévolue aux personnes âgées afin que ces dernières puissent demeurer au sein de la Commune à proximité de leurs proches.

Directeur de la publication : M. le Maire • Conception et réalisation BE-A Concept ® 02 98 82 33 03

Conclusion

Cette présentation sommaire de la révision du Plan Local d'Urbanisme et plus particulièrement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit faire comprendre à chacun la place importante qu'occupe l'urbanisme en interagissant sur d'autres secteurs comme le social ou l'économique. En espérant que ce bulletin vous aura permis d'être bien informé des règles qui s'appliquent sur le territoire, des délais de procédures s'imposant à la collectivité, mais surtout des perspectives de développement retenues. Aussi, la Commune vous invite à faire part de vos observations pendant la période de concertation (du 17 au 31 octobre 2005), étant entendu que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable peut être consulté en Mairie.

DERNIÈRE MINUTE...

2 réunions d'information seront consacrées à la prévention des conduites à risque chez les jeunes :
- aux parents le jeudi 24 novembre 2005 à 20 h 30 Maison des Associations de Plobannalec.
- aux élèves de CM1 - CM2 des deux écoles primaires de la commune le 14 mars 2006.

- extraits **d'articles parus dans la presse**

Plobannalec-Lesconil

Aménagement et développement durable : les élus disent oui au projet

Les différentes modalités concernant le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont été présentées samedi aux élus et débattues en conseil municipal.

Les plans et les différentes cartes concernant le PADD ont été commentés par le maire Yannick Le Moigne. Avant toute décision, la population sera concertée dès le début du mois d'octobre et un bulletin municipal sera édité et entièrement dédié au PLU de la commune. **« L'objectif est de boucler le tout avant avril 2006 »,** a annoncé le maire. Il a rappellé que 800 résidences secondaires existent sur la commune, et qu'il s'agit de permettre une urbanisation harmonieuse, avec la dualité mer (Lesconil) et terre (Plobannalec) qui doit être conservée. Voté avec une abstention.

Achats de terrains. Une délibération concernant les achats de parcelles appartenant aux consorts Le Cossec, votée le 20 mai dernier, a été annulée et remplacée, avec pour précision : le prix proposé est de 12,20 € le m2 qui sera indexé sur le coût de la construction, ayant comme indice de départ celui connu en octobre 2002, soit 1159, et comme indice de base, le dernier connu lors de la signature de l'acte. Voté à l'unanimité.

Dans le cadre des acquisitions foncières, la municipalité achète à Mme Marie Cariou dans le secteur de Kerdres, une parcelle d'une superficie de 1 836 m² servant de dépôt actuellement à la commune et jouxtant une parcelle lui appartenant, au prix de 0,75 € le m². Voté à l'unanimité.

La participation de la commune pour voirie et réseaux pour le projet de lotissement de M. Péron à Lesnalec a été votée à l'unanimité. Cette participation est de 66 774 €. Pour répartir cette participation, la surface totale des terrains bénéficiant de la desserte a été évaluée. Le lotissement est de 6 970 m2 avec une distance de 70 m à partir de l'axe de la voie, pour une surface totale du projet de 14 758 m². Les compétences respectives sont la communauté des communes du Pays bigouden sud pour l'eau potable et l'électricité et la commune pour le téléphone, les eaux pluviales, l'éclairage public et la voirie. Le conseil municipal a voté pour la CCPBS un coût au m² représentant une participation de 11 082 € et pour la commune un montant de 20 413 € soit un total général de 31 495 € pour les 6 970 m² de lotissement.

Desserte des ports. Le conseil a aussi voté les modalités de concertation concernant la desserte des ports bigoudens du Guilvinec, Saint-Guénolé et Penmarc'h. Les principaux points abordés sont les objectifs du projet en terme d'aménagement du territoire, ses impacts sur le plan acoustique, agricole et environnemental, les mesures compensatoires prévues. Une exposition ouverte au public dans chaque commune touchée par le tracé avec mise à disposition d'un recueil d'observations va être mise en place, ainsi que deux permanences d'une demi-journée d'un technicien de la direction des déplacements, des routes et des bâtiments du conseil général. Le tout sera suivi d'une réunion publique de présentation du projet à l'issue des quatre semaines d'exposition.

Article paru dans le journal Ouest-France, le 19/09/2005

Une expo consacrée au Projet d'aménagement et de développement durable

La révision du PLU, Plan Local d'Urbanisme touche presque à sa fin. C'est dans ce cadre que la commune va présenter le PADD, Projet d'aménagement et de développement durable, à la population. Une exposition qui se tiendra du 17 octobre au 31 octobre, dans le hall de la mairie, sera consacrée à la présentation des orientations générales d'aménagement de la commune. Elle permettra d'identifier de manière globale les zones d'urbanisation, de protection mais également les solutions retenues afin d'aménager le cadre de vie et développer les différentes activités au sein de la commune pour les 10 ou 15 années à venir. La mairie va éditer un bulletin municipal entièrement consacré à la révision du PLU. Il sera distribué par voie postale et sera disponible en mairie, à La Poste et dans les commerces à partir de la semaine prochaine. D'autre part, le responsable communal de l'Urbanisme Enrique Pérez assurera une permanence du lundi au vendredi durant l'exposition sur le PADD, de 10 h à 12 h.

Article paru dans le journal Le Télégramme, le 14/10/2005

Plobannalec-Lesconil

Plan local d'urbanisme : la révision présentée

Suite à l'étude prospective qui a eu lieu sur la commune, la municipalité va présenter à la population les orientations générales d'aménagement de la commune, dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme.

Le nouveau PLU sera peut-être prêt pour juin 2006

Cette phase de concertation avec la population aura lieu dans le hall de la mairie à partir de lundi 17 octobre et jusqu'au 31 octobre inclus. « **Cette présentation permettra d'identifier de manière globale les zones d'urbanisation, de protection, mais également les solutions retenues afin d'aménager le cadre de vie et développer les différentes activités au sein de la commune pour les 10-15 années à venir** » précise Enrique Perez, responsable de l'urbanisme à la mairie. Le projet d'aménagement et de développement durable sera consultable par chaque personne qui en fera la demande. Des panneaux de synthèse retraçant les principales orientations seront également présentés et un cahier sera mis à la disposition de chacun pour y noter les remarques sur le projet. Une permanence sera assurée par M. Perez du lundi au vendredi de 10 h à 12 h. Après cette présentation, le conseil municipal va délibérer suivant les observations faites sur le PLU. Le dossier restera ensuite 3 mois dans les services de l'état, qui rendront leur avis. S'il est positif, l'enquête d'utilité publique sera lancée. Elle durera un mois et il faudra un nouveau mois pour que l'expert fasse son rapport avant une nouvelle délibération du conseil pour approbation. « **Ceci devrait nous mener environ au mois de juin 2006, pour connaître le nouveau PLU de la commune** » déclare Yannick Le Moigne, le maire.

Un bulletin municipal spécial, entièrement dédié à la révision du plan local d'urbanisme sera disponible à la mairie et à la poste et distribué par voie postale.

Article paru dans le journal Ouest-France, le 14/10/2005

ANNEXE 2 : LEXIQUE

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès.
Le solde migratoire est la différence entre le nombre d'arrivée et le nombre de départ.

L'indice de jeunesse renseigne sur le phénomène de vieillissement ou de rajeunissement de la population. Il est de 1 lorsque le nombre d'enfants et d'adolescents est égal à celui des personnes âgées de plus de 60 ans. Il est inférieur à 1 quand les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

Taux de chômage = nombre d'actifs n'ayant pas d'emploi / nombre d'actifs
Taux d'activité = nombre d'actifs / nombre total d'habitants

Un ménage est égal à une résidence principale, par conséquent, toute variation du nombre de ménages se traduit automatiquement par une évolution de l'occupation des logements.

Le profil du marché immobilier d'un territoire révèle les dysfonctionnements au niveau économique et/ou démographique ainsi qu'au niveau de l'adéquation entre l'offre et la demande.

■ *Un marché est tendu lorsque les demandes en logements sont fortes et l'offre disponible trop faible. Le taux de vacance sera peu élevé.*

■ *Un marché est détendu lorsque la demande en logements est faible (baisse démographique ou forte construction) par rapport l'offre en logements. Le taux de vacance sera alors plutôt élevé.*

En l'absence de données fiables, actualisées et accessibles à l'échelle de l'ensemble des communes, il est donc nécessaire de composer avec les indicateurs suivants qui présentent l'avantage d'être accessibles et actualisés à l'échelle des communes : le nombre de logements commencés et le taux de vacance.

Modification de droit commun n°3

Plan Local d'Urbanisme de Plobannalec-Lesconil

Notice explicative

Cittànova

SOMMAIRE

›› *Vue aérienne sur la façade sud de Plobannalec-Lesconil / Cittànova*

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

›› *Photographie aérienne de la commune de Plobannalec-Lesconil / Traitement Cittànova*

1.1 LE CONTEXTE (SUPRA)COMMUNAL

Localisée sur la façade littorale sud du Pays Bigouden Sud, la commune de Plobannalec-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 Plobannalec et le bourg de Lesconil.

› Le bourg de Plobannalec 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 m2 (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 maitrise de l'urbanisation selon une logique de prospective et de durabilité.

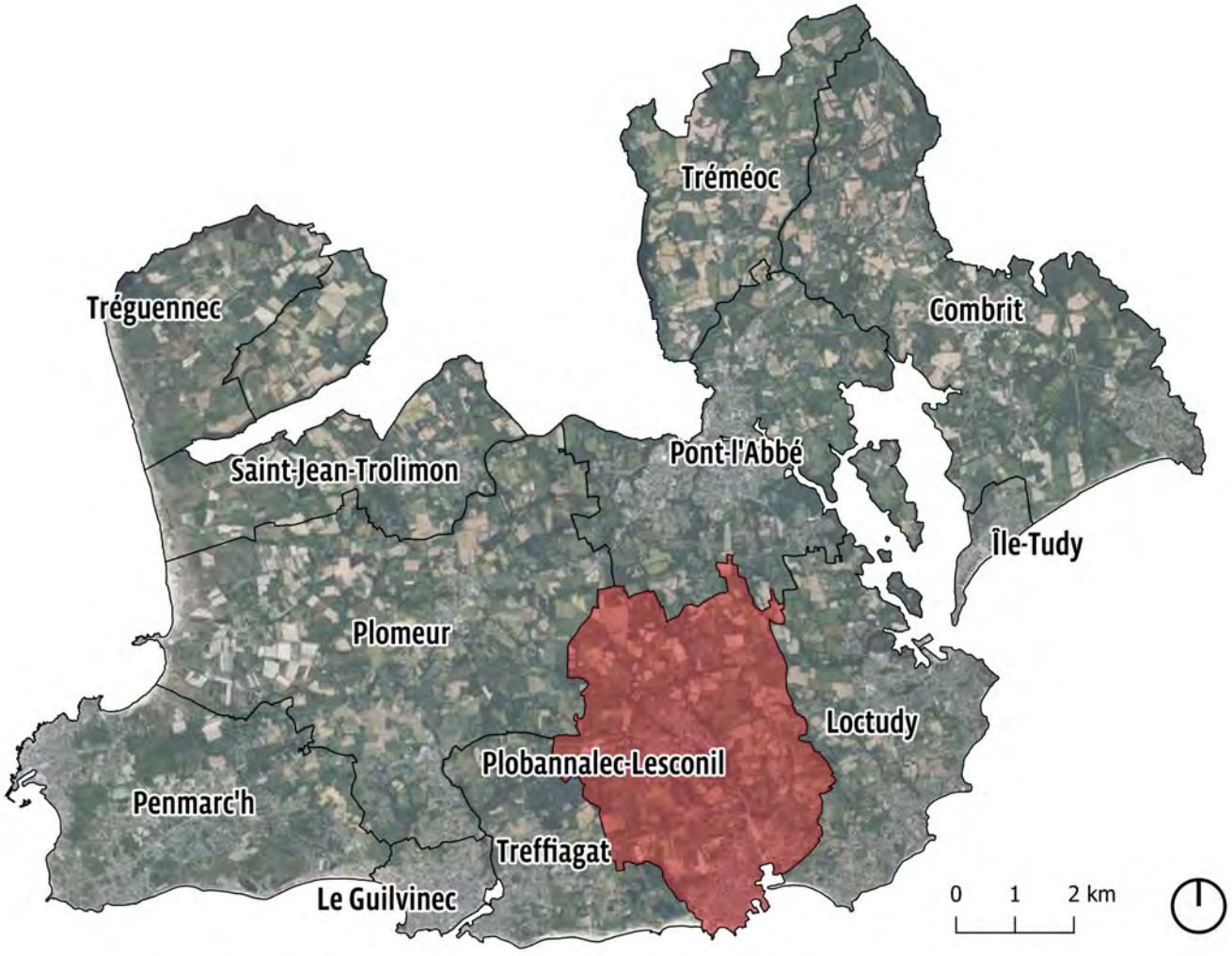
*›› **Localisation de la commune de Plobannalec-Lesconil au sein de la CC du Pays Bigouden Sud** / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova*

›› Un PLUi-H en cours d'élaboration

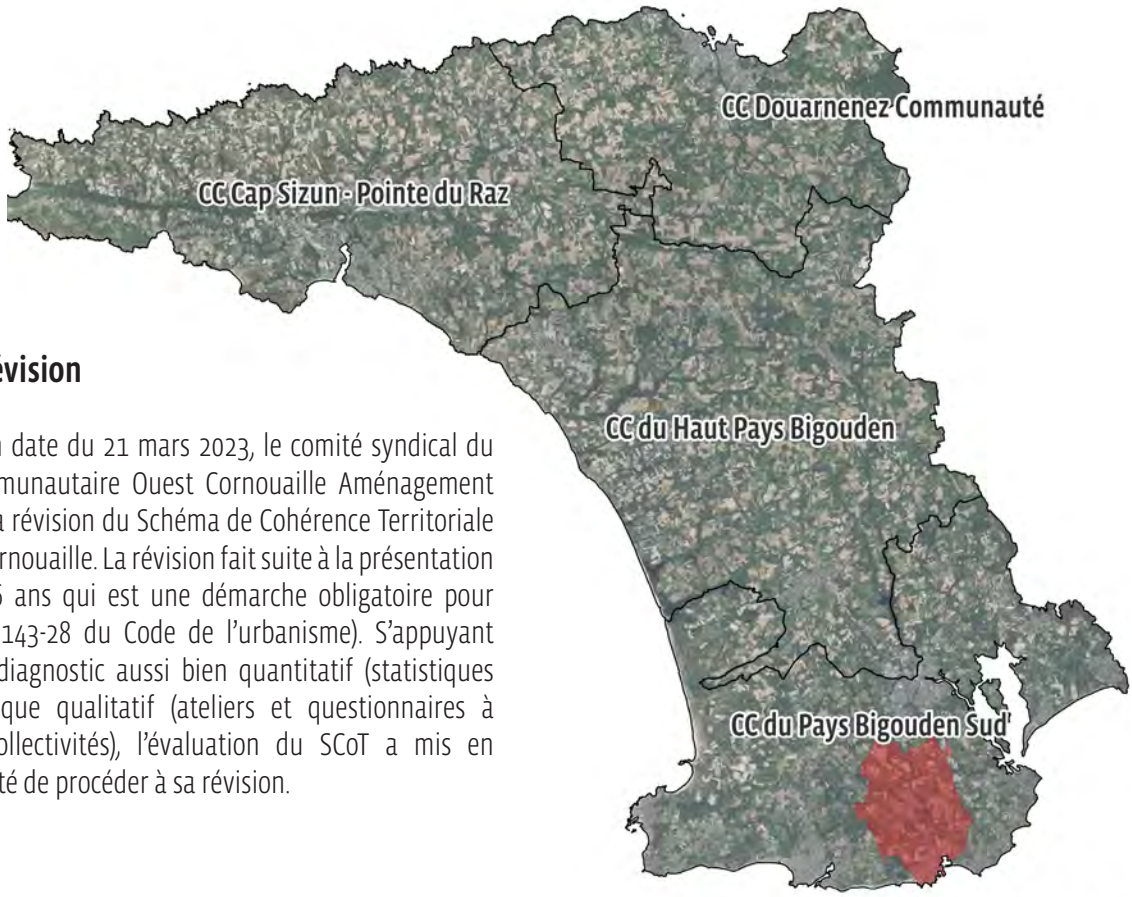
Le conseil communautaire de la CC du Pays Bigouden Sud a prescrit par délibération en date du 29 juin 2023 l'élaboration d'un PLUi-H. S'inscrivant dans la continuité du projet du territoire, document stratégique résultant d'une démarche initiée en 2021, le PLUi-H intervient en réponse aux défis démographiques,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



›› Périmètre et EPCI du SCoT de Ouest Cornouaille / 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.

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).

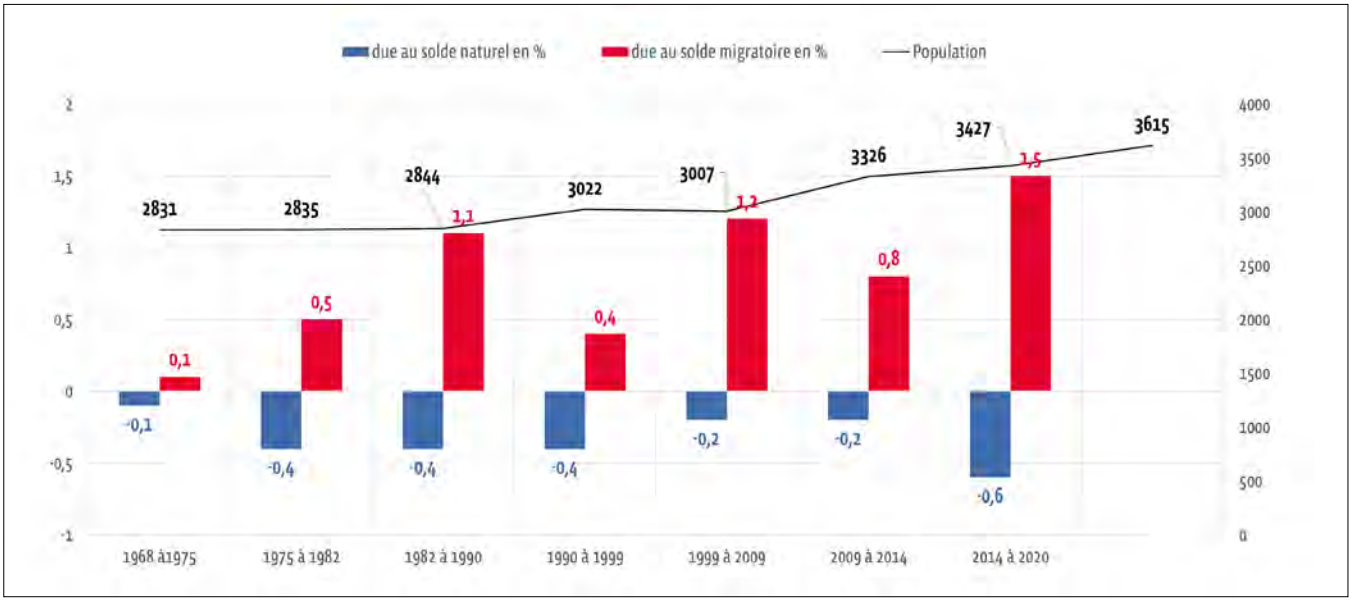
Dans le courant de l'année 2022, plusieurs réunions à destination des élus du territoire ont eu lieu, afin d'échanger sur l'entrée en révision du SCoT. Il a été déterminé collectivement qu'au vu de l'importante façade maritime du territoire et des enjeux économiques, environnementaux et sociétaux liés 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

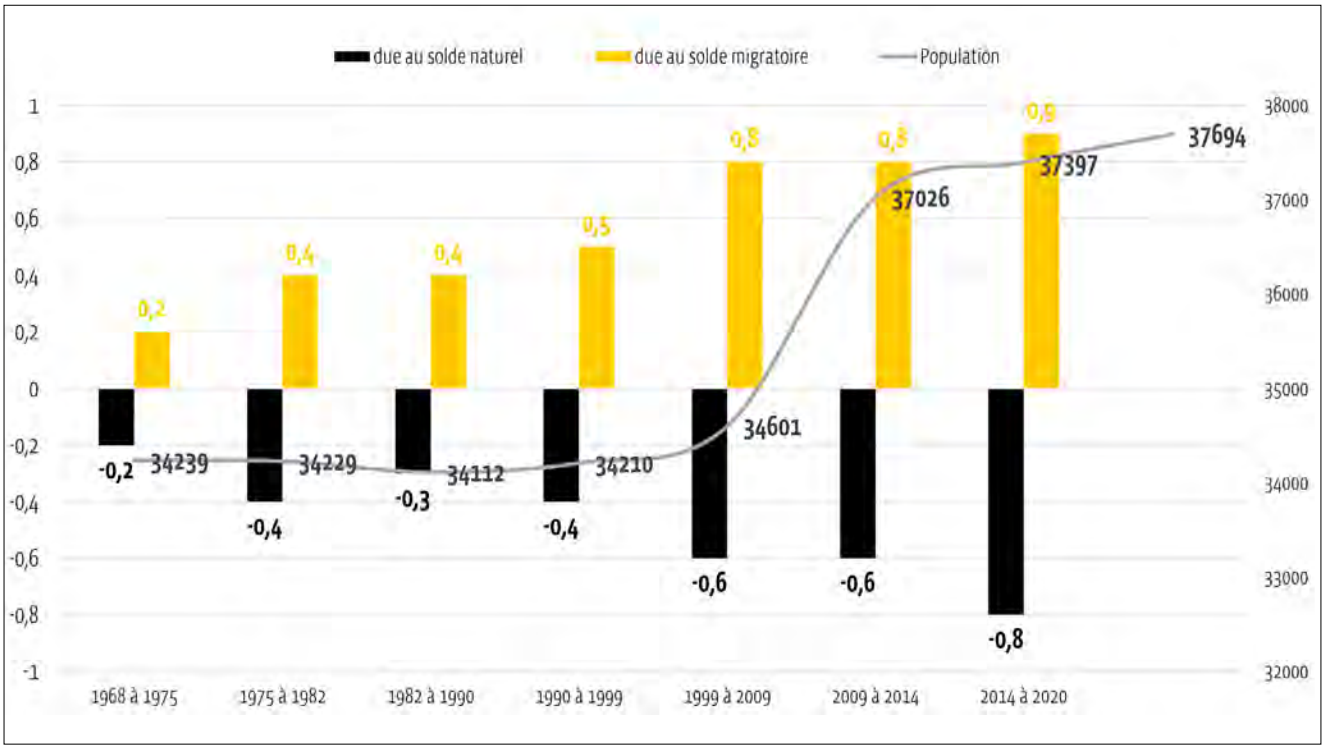
L'attractivité de la commune de Plobannalec-Lesconil se manifeste de différentes manières avec comme premier marqueur la hausse continue de la population. A l'exception de la période 1990-1999, la commune a en effet vu sa population augmenter de manière continue depuis la fin des années 1960. Il est 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 Cittànova*

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.

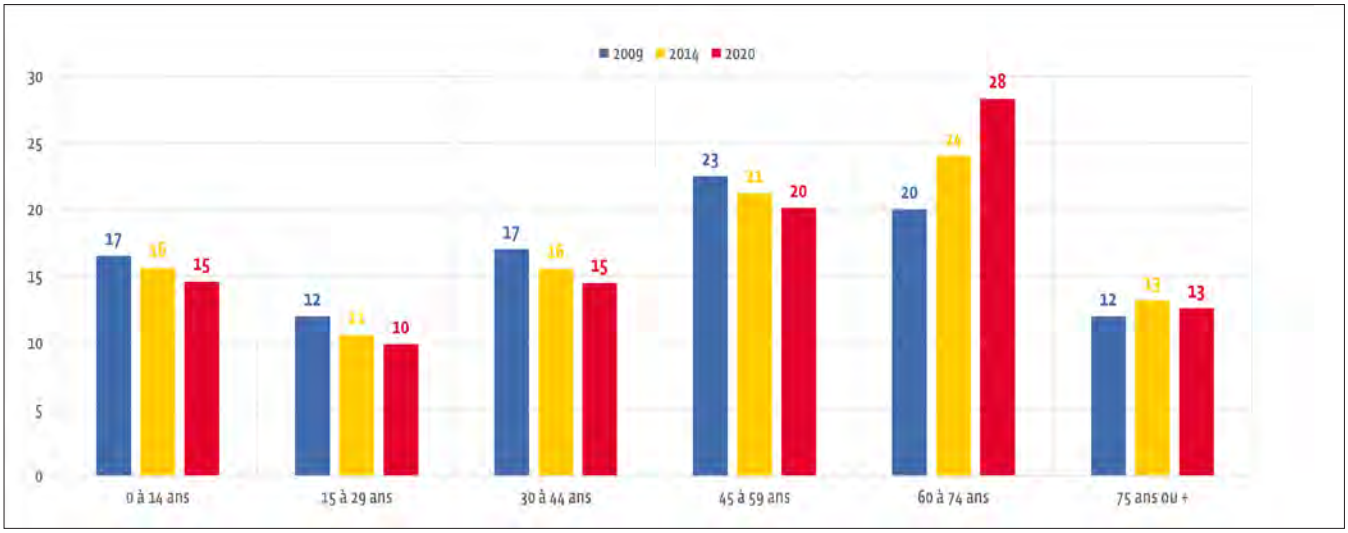


›› Évolution et variation annuelle de la population du Pays Bigouden Sud entre 1968 et 2020 / Insee RP2020 / Traitement Cittànova

›› Un vieillissement de population qui s'accentue

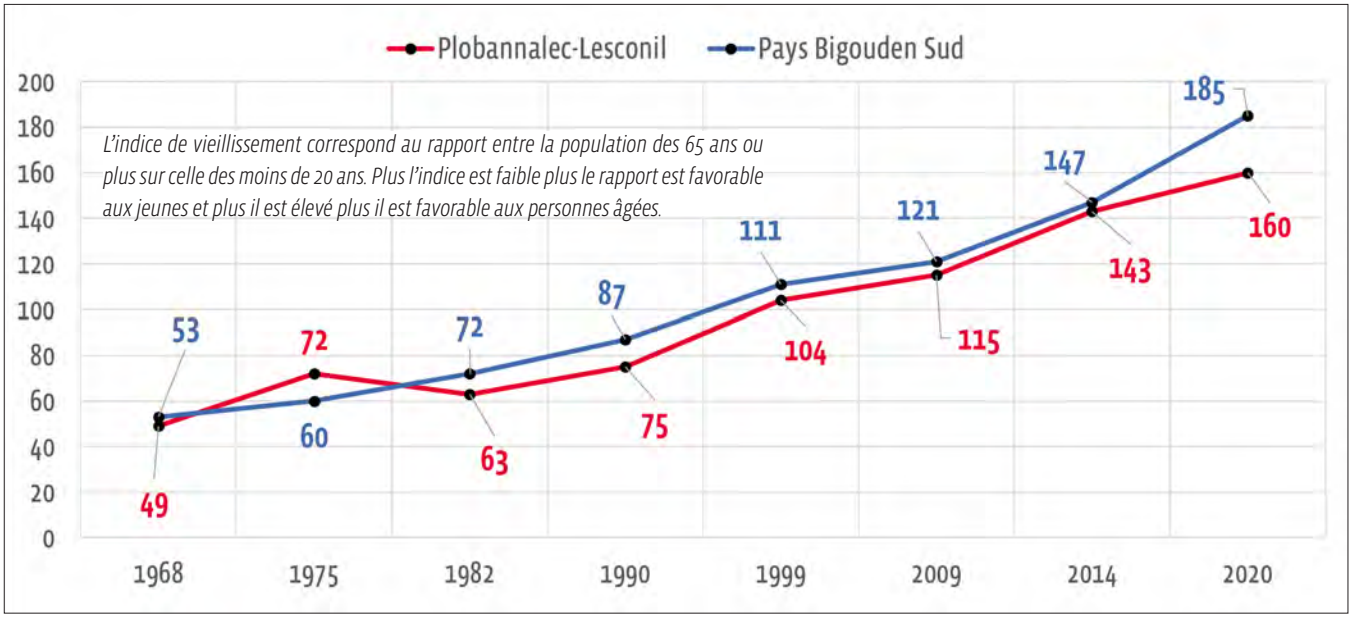
Le vieillissement de la population est une tendance structurelle qui s'exerce avec vigueur sur la commune et plus largement l'ensemble du territoire intercommunal. L'accompagnement de cette tendance est un enjeu majeur pour le territoire car elle a une incidence sur la vitalité de l'armature de proximité (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

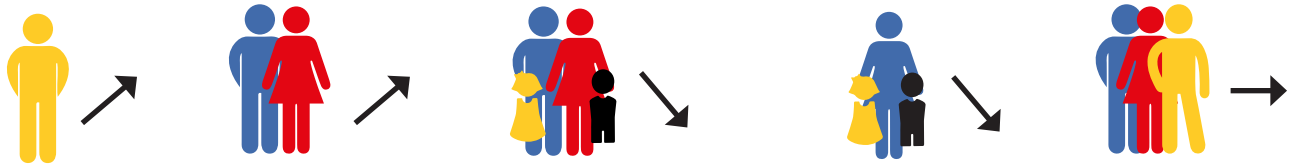
L'évolution de l'indice de vieillissement témoigne de cette dynamique avec un rapport «défavorable» qui s'accentue entre les moins de 20 ans et les 65 ans ou plus. Il est multiplié par trois entre 1968 et 2020 et c'est plus précisément à partir du début des années 2000 qu'il va augmenter de manière importante 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 primos-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 diminué 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).



Personnes seules	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales	Autres ménages sans famille
34 % en 2020	38 % en 2020	21 % en 2020	6 % en 2020	1 % en 2020
31 % en 2009	35 % en 2009	26 % en 2009	7 % en 2009	1 % en 2009

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

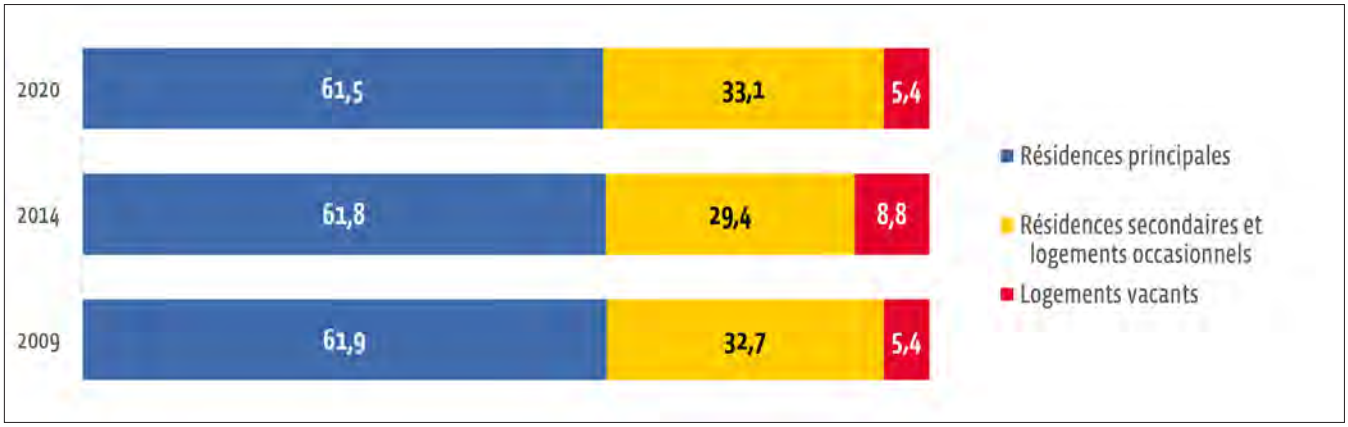
Couplée au vieillissement, la dynamique de desserrement participe à l'interrogation globale sur la capacité d'accueil résidentiel de la commune pour les années à venir. En effet, avec un parc de logements caractérisé par une prépondérance de maisons de 4-5 pièces, une hausse généralisée du prix d'acquisition 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.

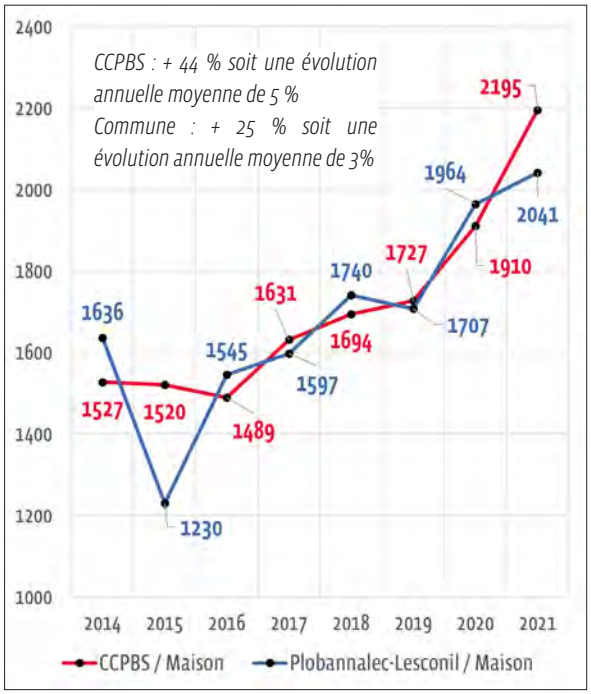
En l'état la crise sanitaire n'a pas modifié en profondeur les dynamiques démographiques et résidentielles à l'œuvre sur la commune. Elle a néanmoins eu pour effet d'accentuer la hausse des prix de vente avec pour résultat une augmentation relative de la pression sur le parc de logements.

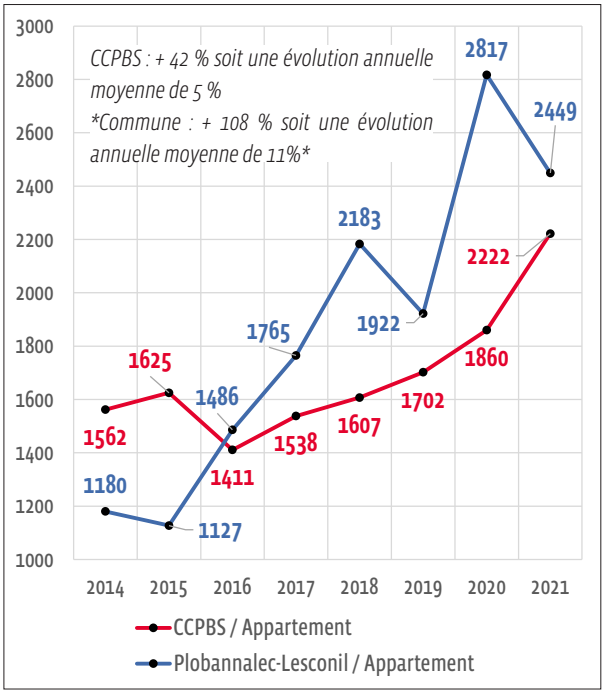
Un des premiers facteurs exprimés lorsqu'il s'agit d'évoquer les difficultés à se loger sur la commune c'est la hausse du nombre de résidences secondaires et des locations estivales. S'agissant des résidences secondaires, elles représentent aujourd'hui avec les logements occasionnels un peu plus d'1/3 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

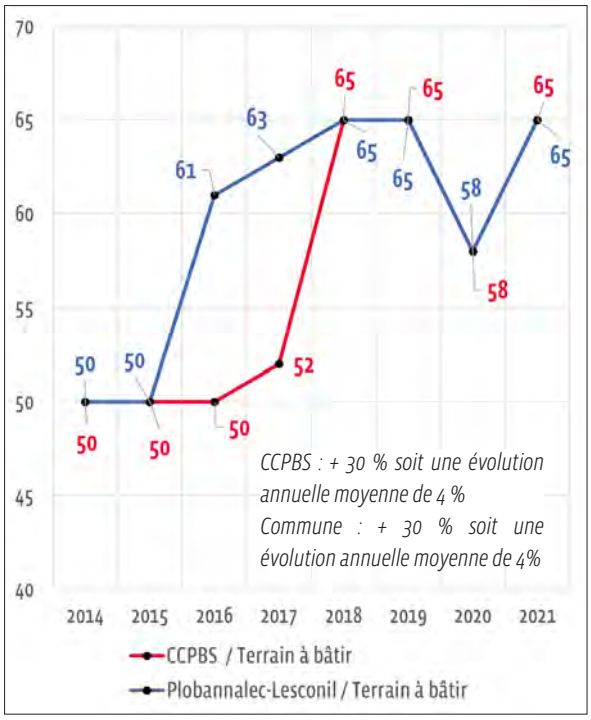
Conséquence notamment de nombreuses arrivées sur le territoire et d'une raréfaction des biens disponibles à l'année, le marché de l'immobilier connaît ces dernières années une hausse marquée des prix de vente. Les maisons, appartements et terrains à bâtir sont touchés par cette dynamique dans les mêmes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





›› Évolution comparée du prix de vente médian (€ /m2) des maisons et appartements entre 2014 et 2021 / DGFip, DV3F / Traitement Cittànova

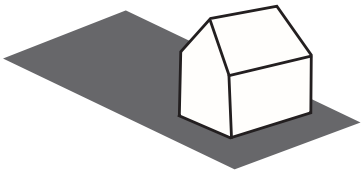
** Les résultats à la commune sont à nuancer faute d'un volume suffisant de ventes permettant d'établir des véritables prix de vente médian*



›› Évolution comparée du prix de vente médian (€ /m2) 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 m2 a augmenté de 25 % tandis que celui des appartements semble avoir doublé sur la même période. S'agissant du prix au m2 des maisons, la commune connaît une augmentation deux fois moins importante qu'à l'échelle de l'intercommunalité. A l'inverse, le prix au m2 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 m2 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 %

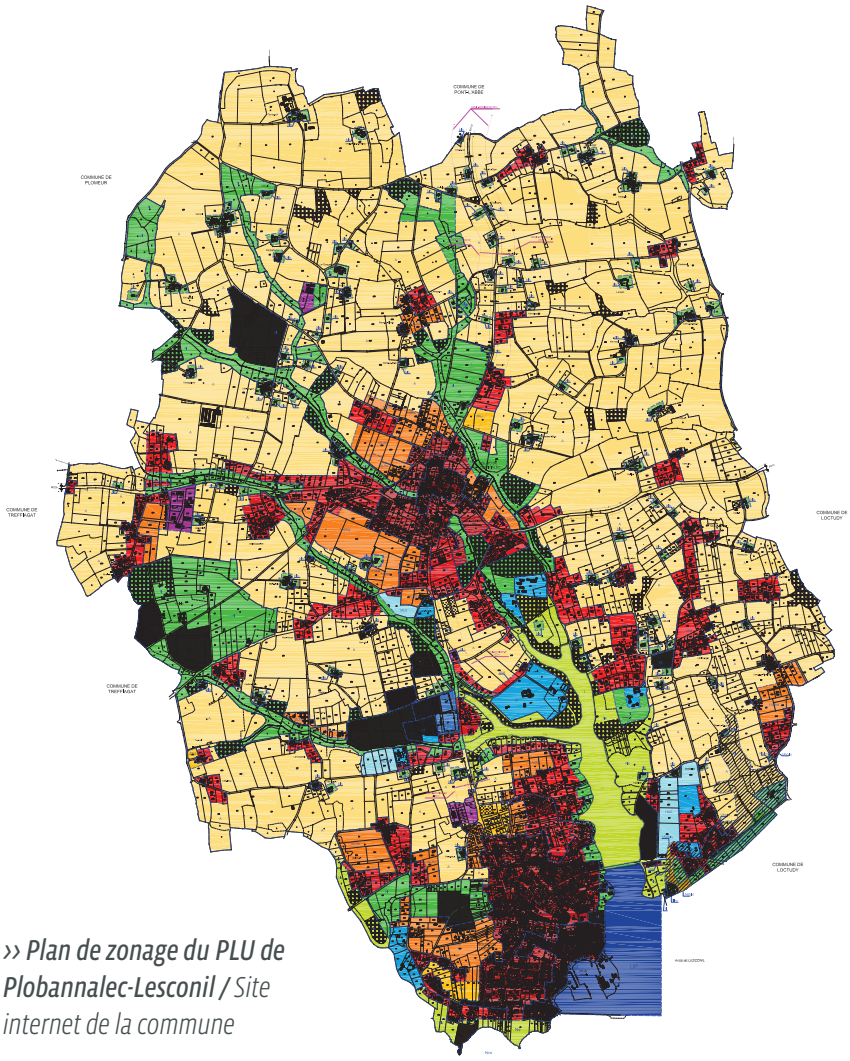
Des habitants toujours plus nombreux, une raréfaction des biens disponibles à la vente et à la location longue durée, des prix des ventes qui ne cessent d'augmenter....., la commune de Plobannalec-Lesconil connaît une certaine tension résidentielle qui tend à s'accentuer au fil des années. Les jeunes 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-occupées. 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, entres 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.

1.3 LE PLU EN VIGUEUR

La commune de Plobannalec-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 les points 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.



›› Plan de zonage du PLU de Plobannalec-Lesconil / Site internet de la commune

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.

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.*»

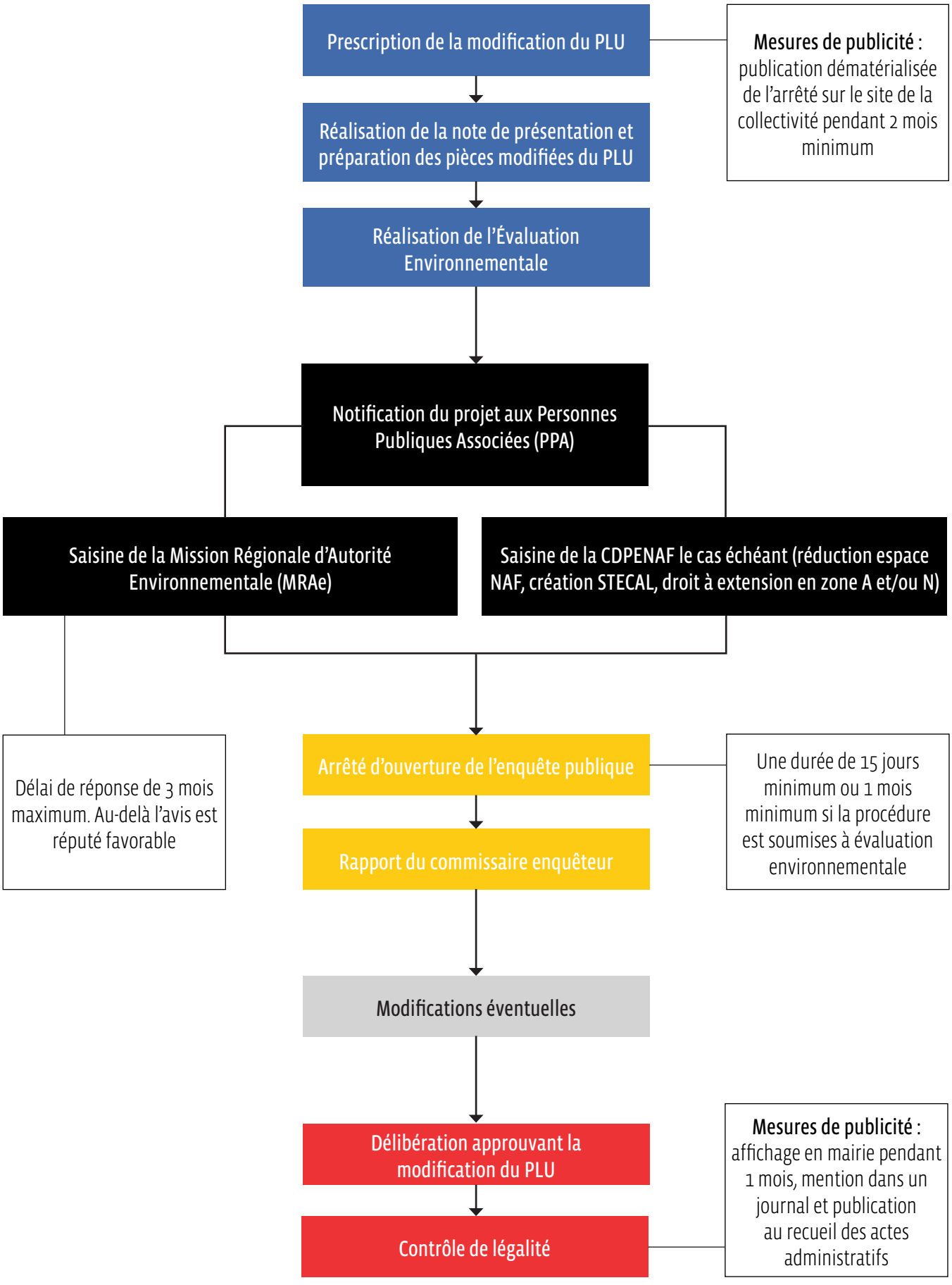
En l'état les évolutions prévues n'entrent pas dans le champ d'application de la révision (article L.151-31 du Code de l'urbanisme) car elles ne sont pas de nature à :
› Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
› Réduire un Espace Boisé Classé (EBC), 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) et de la mairie de Plobannalec-lesconil (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 et de la CCPBS - 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

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 et de la CCPBS - 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

›› *Secteur de Prat Ar Reun - Atelier Habitat du 17 janvier 2024 / Cittànova*

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

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

›› Contexte

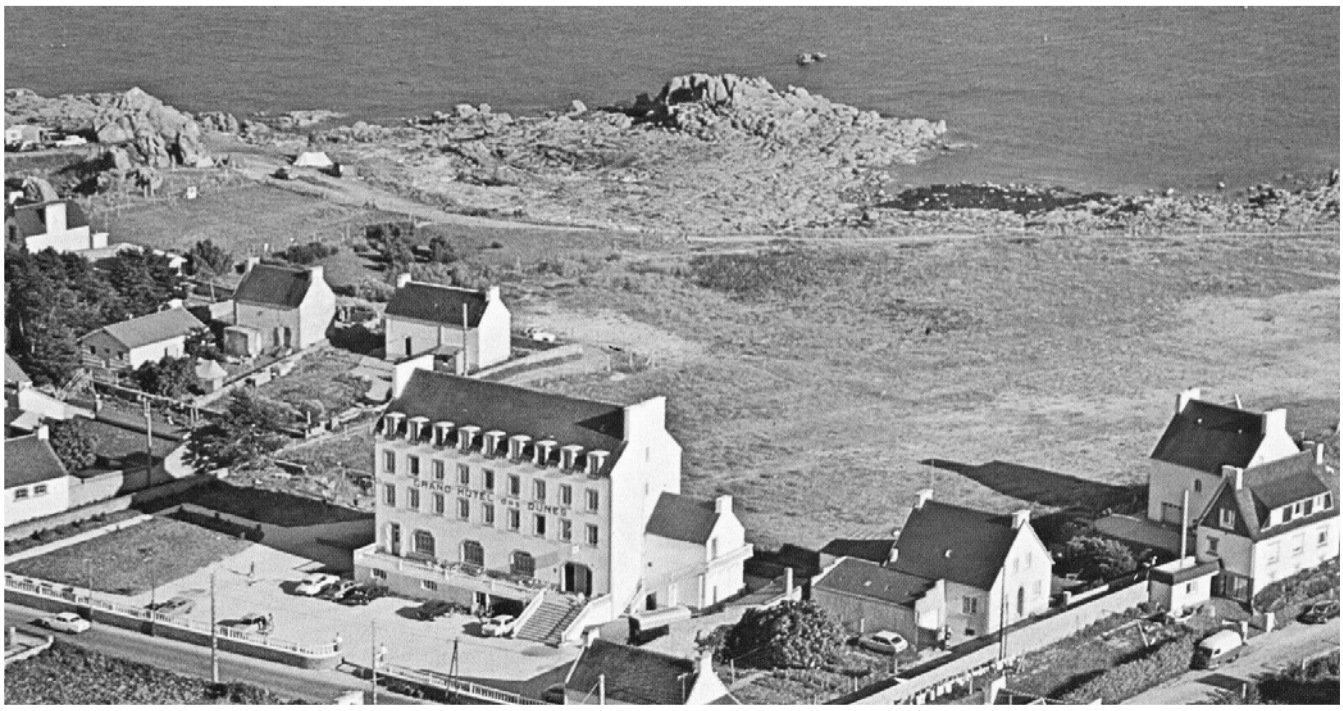
Lieu de vie qui a marqué l'histoire de Plobannalec-Lesconil, l'hôtel des dunes constitue un véritable poumon économique et social. A la suite de la fermeture de ses portes en 2018, la commune souhaite redonner vie à ce bâtiment actuellement inoccupé. La procédure de modification a pour objectif de préciser 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.

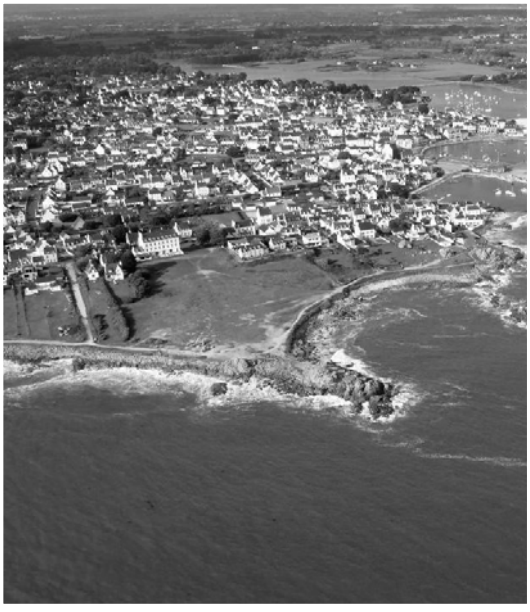
› La mise en valeur d'un patrimoine historique et culturel

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*



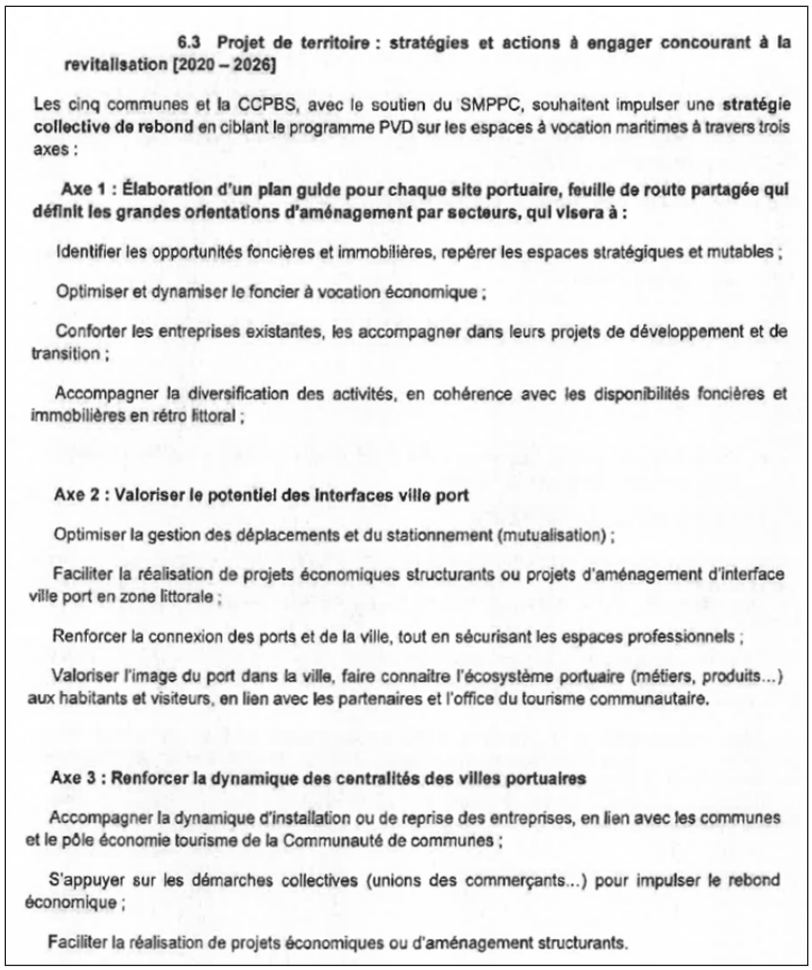


*›› **Vues historiques et actuelles sur le site de projet /** (de gauche à droite et de haut en bas) Carte postale d'un particulier, Cittànova, Site internet de l'hôtel des Dunes, Collection JFM, Cittànova*

› 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 connaitre 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 entraine 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 connait 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 remonté 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 Concerneau.

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 seuls 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 Cittànova*

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

› 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.
(...)
Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, hors secteur Uhb1, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions présentes dans le paysage proche.

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. L'application de cette règle est précisée dans l'OAP n°16 (...)
Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti**, hors secteur Uhb1,** une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions présentes dans le paysage proche.

› Article Uh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Il est proposé, pour la zone Uhb1 strictement, de prévoir une possibilité d'alignement de fait des nouvelles constructions avec les constructions existantes sur l'unité foncière.

AVANT

B - En secteur Uhb les constructions doivent être édifiées :
(...)

APRÈS

B - En secteur Uhb les constructions doivent être édifiées :
(...)
En secteur Uhb1, l'implantation des constructions nouvelles pourra se faire à l'alignement ou en recul des voies dans le prolongement des constructions existantes sur l'unité foncière. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul des voies.

› 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 Uhb1 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 Uhb1 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

3. Les réhabilitations, les modifications et les extensions des constructions existantes
(...) **Les constructions dont la superficie dépasse celle de la construction existante ne doivent pas être regardées comme des extensions mais comme des constructions nouvelles**.
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 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 adossées.**
- 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 Uhb1. 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 Uhb1 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 Uhb1. 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 secteur 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 secteur Uhb1, 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 secteur Uhb1, 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 secteur Uhb1, les clôtures en limite de zone Ns seront constituées d'un matériel naturel de type ganivelle.

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

Le règlement actuel prévoit pour les hôtels et/ou restaurants une place de stationnement pour 10 m2 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	
- Etablissement industriel ou artisanal - Entrepôt - Commerces de - moins de 150 m2 - de 150 à 30 m2 - plus de 300 m2 de surface de vente - Bureau-services - Hôtel restaurant	- 30 % de la surface hors œuvre brute - 30 % de la surface hors œuvre brute - pas de minimum - minimum de 3 places par 100 m2 de surface de vente - maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m2 de surface de vente réalisée - 1 place pour 10 m2 de salle de restaurant - 1 place par chambre
(...)	

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

APRÈS

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
(...)	(...)
ACTIVITÉS	
- Etablissement industriel ou artisanal - Entrepôt - Commerces de - moins de 150 m2 - de 150 à 30 m2 - plus de 300 m2 de surface de vente - Bureau-services - **Hôtel restaurant****	- 30 % de la surface hors œuvre brute - 30 % de la surface hors œuvre brute - pas de minimum - minimum de 3 places par 100 m2 de surface de vente - maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m2 de surface de vente réalisée - 1 place pour 10 m2 de salle de restaurant - 1 place par chambre
(...)	

* 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 du site.

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

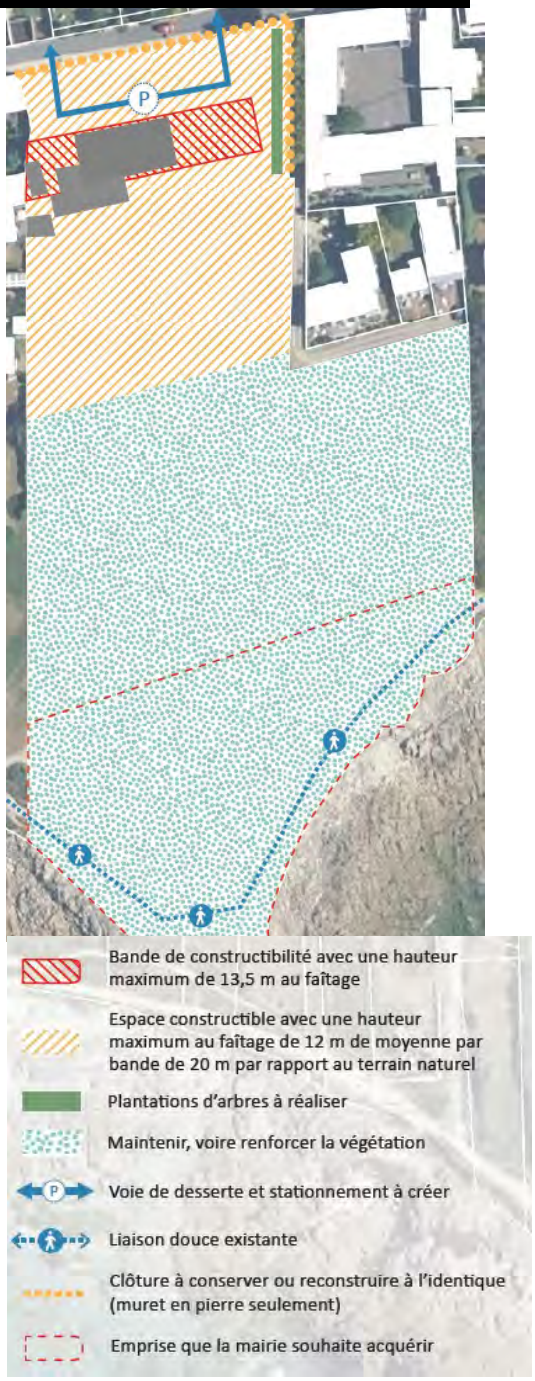
Synthèse

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 ou reconstruits à l'identique. 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. Des plantations d'arbres devront être faites sur site. L'intégralité de la zone 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 n'y sera admis.

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.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



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...

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 (vieillissement 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 :

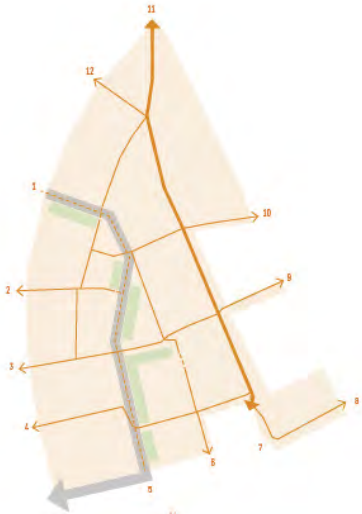
› Conserver la maîtrise foncière durable : garder la propriété communale et maîtriser le choix du mode de gestion ;
› Assurer la vitalité sur la commune
› Maîtriser la démographie en cohérence avec les capacités d'accueil en matière de services et de réseaux (objectif 4 500 habitants)
› Faciliter la 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 ;

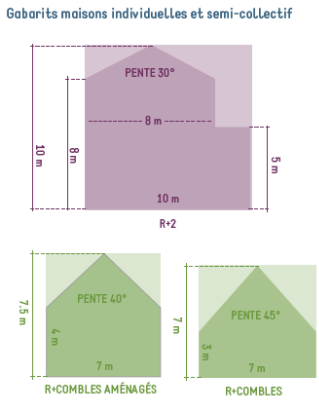
Les réflexions avec le CAUE ont amené la commune à s'interroger sur la densité souhaitée en lien avec la qualité de vie attendue sur l'opération. Le CAUE a proposé plusieurs scénarios d'aménagement du site en variant la densité montrant ainsi que plus la densité était élevée moins il y avait d'espaces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

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, une étude a été réalisée sur le potentiel foncier disponible en zone urbaine. Ce travail a permis d'identifier 4 types de potentiels : les dents creuses (parcelles non bâties), les unités foncières divisibles, les cœurs d'îlots et les friches. Le rapport de présentation du PLU actuel identifiait environ 60 ha disponibles en zone Uh, permettant de déterminer le besoin en extension d'urbanisation (1AU et 2AU) en lien avec les objectifs de croissance démographique de la commune. Le secteur de Prat Ar Reun repéré en extension d'urbanisation de l'agglomération de Lesconil est issu d'une réflexion globale sur le potentiel foncier de la commune. De plus, la présente procédure de modification a défini un échéancier d'ouverture à l'urbanisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Ce travail a permis d'identifier qu'un certain nombre de zones à urbaniser repérées au PLU en vigueur ne sont plus réalisables au regard des dispositions de la loi littoral. Le secteur de Prat Ar Reun représente donc l'une des dernières disponibilités foncière en extension d'urbanisation de la commune permettant d'atteindre l'objectif démographique maximal fixé.



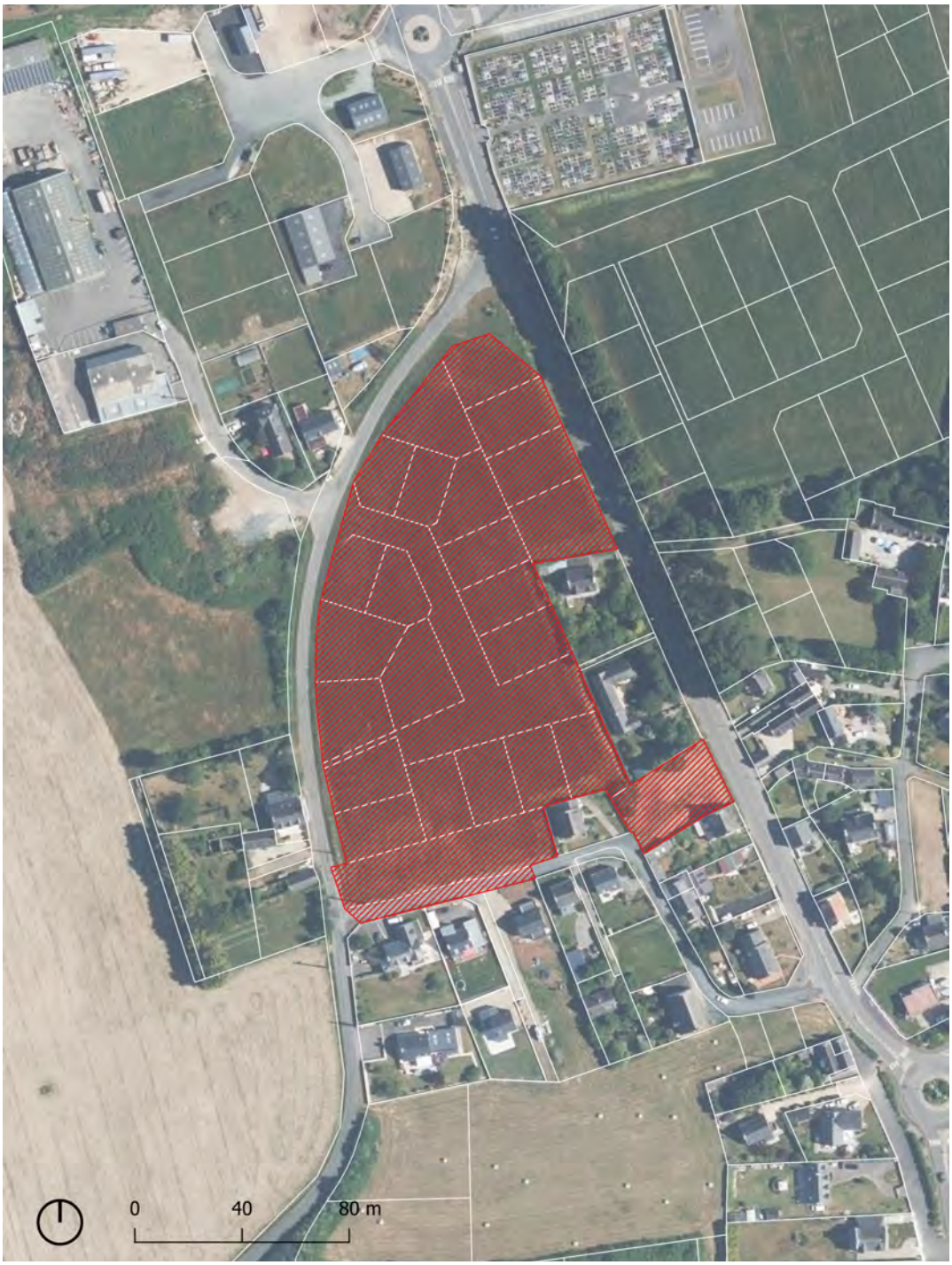


›› Extraits de l'étude du CAUE 29 pour le site de Prat Ar Reun / CAUE 29

›› 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 Cittànova*

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

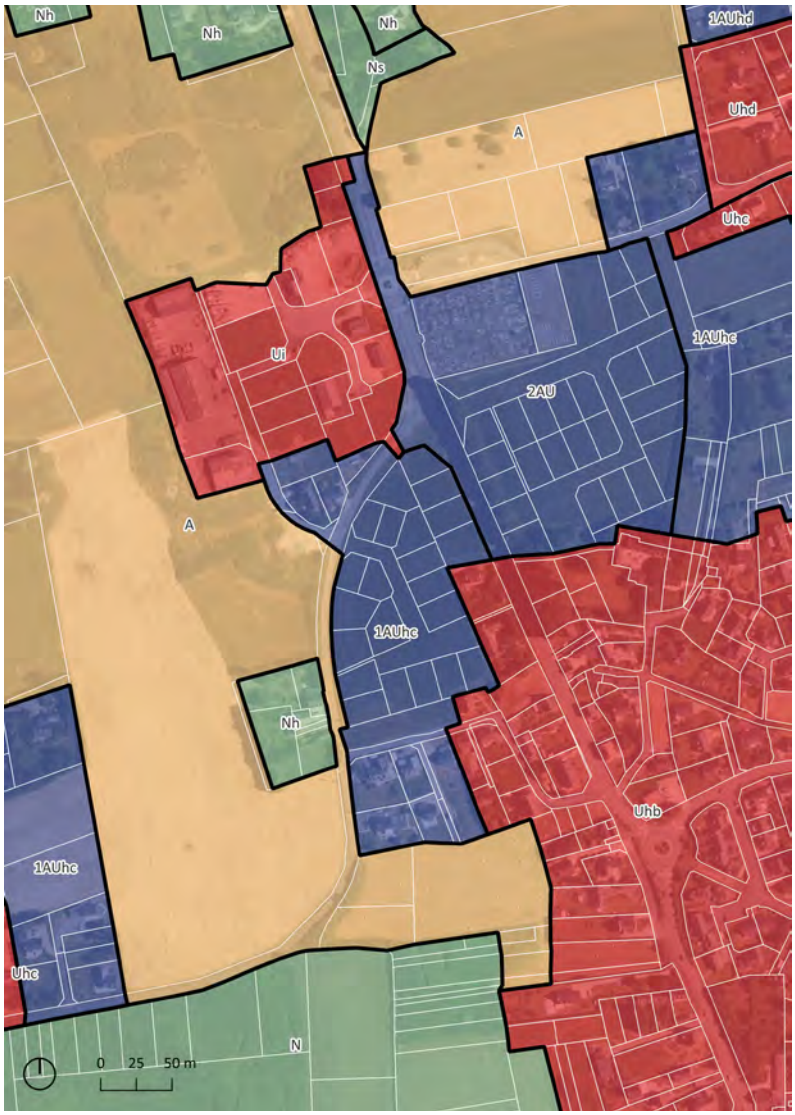
La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 6 secteurs :
- 1AUhb : secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu
- 1AUhc : secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu. **Ce 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 Plobannalec-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.151-21 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.151-21 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 %
1AUhc1	**60 %**
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 - Autres :	4 m 6 m	8 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
1AUhc1	**non réglementé**	**11 m**
1AUhg : - Maisons individuelles - Autres :	4 m 6 m	8 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

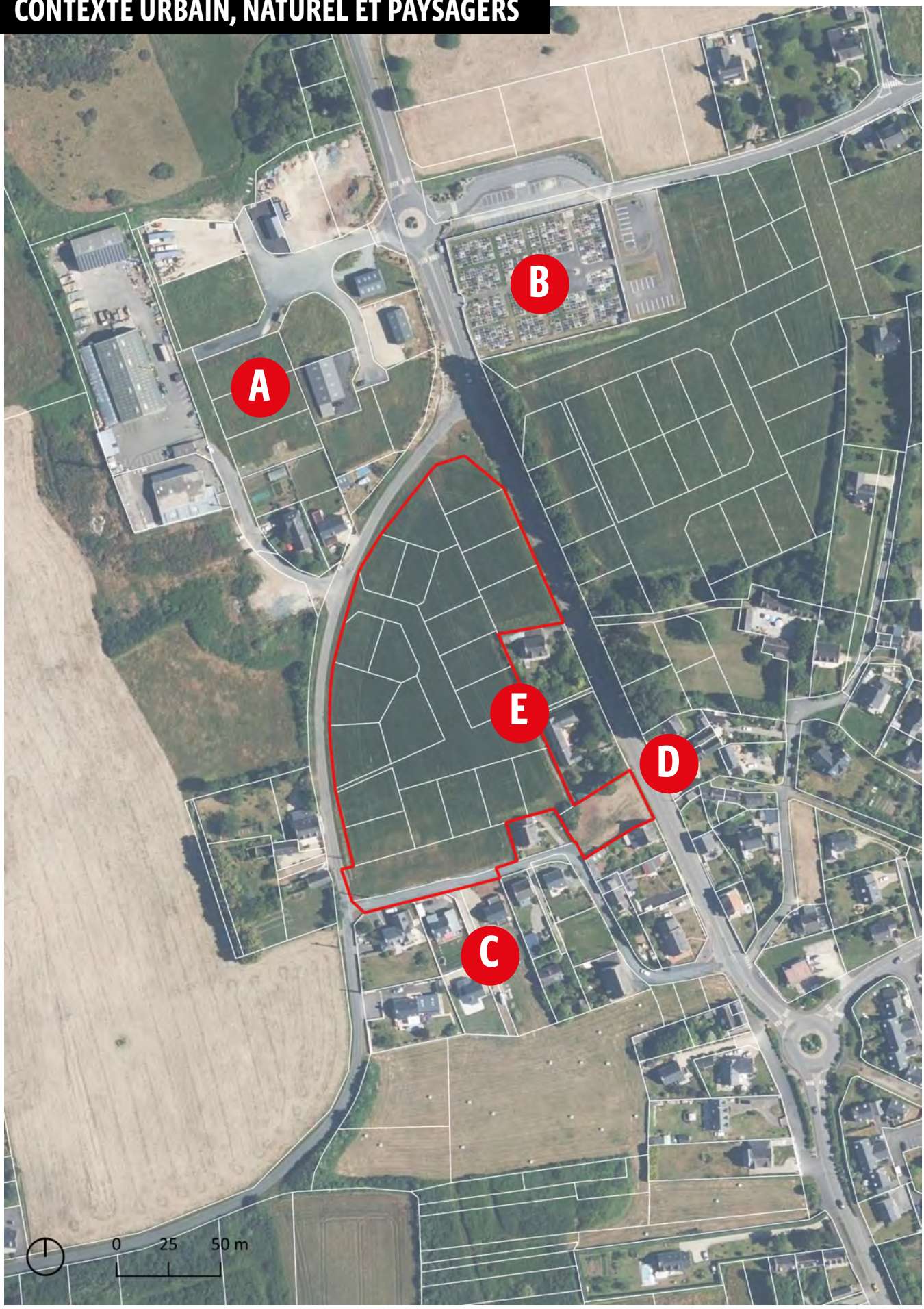
Le secteur se trouve à proximité directe de la zone d'activités de Penarreun **A** et du cimetière communal **B**. Le secteur est situé en entrée de bourg, et en promontoire de quelques mètres sur la route principale du bourg. Le secteur est situé à moins d'1 km des services et commerces du bourg de Lesconil au Sud et moins de 2km du centre bourg de Plobannalec. 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



›› *Contexte urbain, naturel et paysager du site de projet / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova*

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

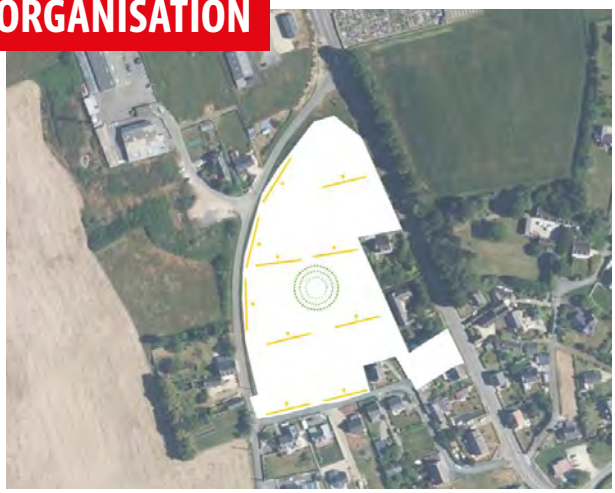
› Une surface «libre» de toute occupation : Développement d'espaces partagés et/ou végétalisés, implantation et orientation du bâti selon l'exposition au soleil et aux vents, apaisement des circulations

› 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 Cittànova

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. 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.

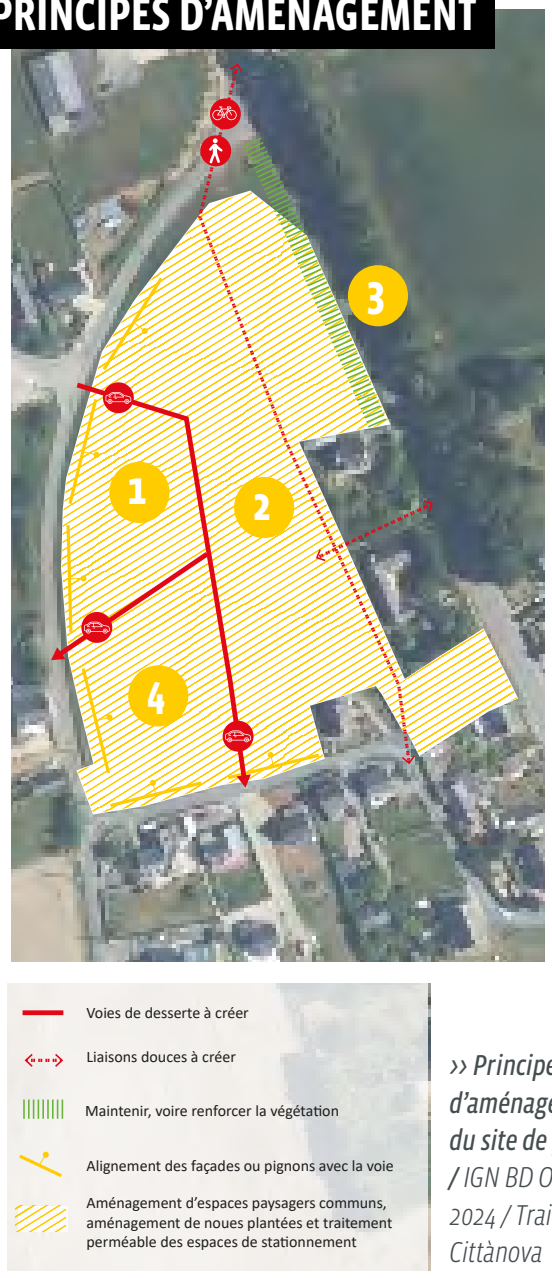
› Une gestion des eaux pluviales en surface avec le développement de noues structurantes

› Un pré-verdissement des limites et espaces publics

› Une gestion des eaux pluviales à la parcelle

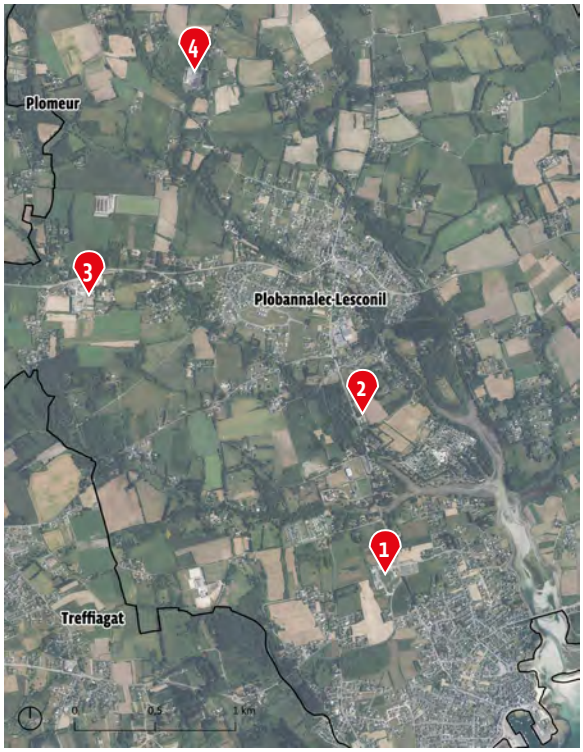
› Des espaces végétalisés communs

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



›› Principes d'aménagement du site de projet / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova

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.

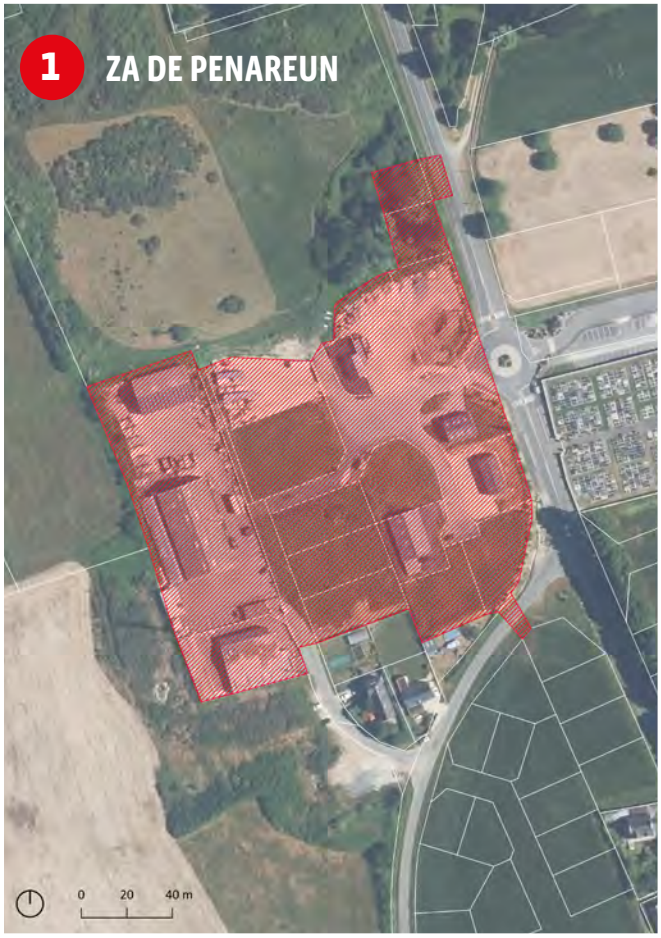
›› Projet de découpage cadastral / CCPBS

›› 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.



›› ***Zones Ui du PLU en vigueur*** / *IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova*

› 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.
(...)

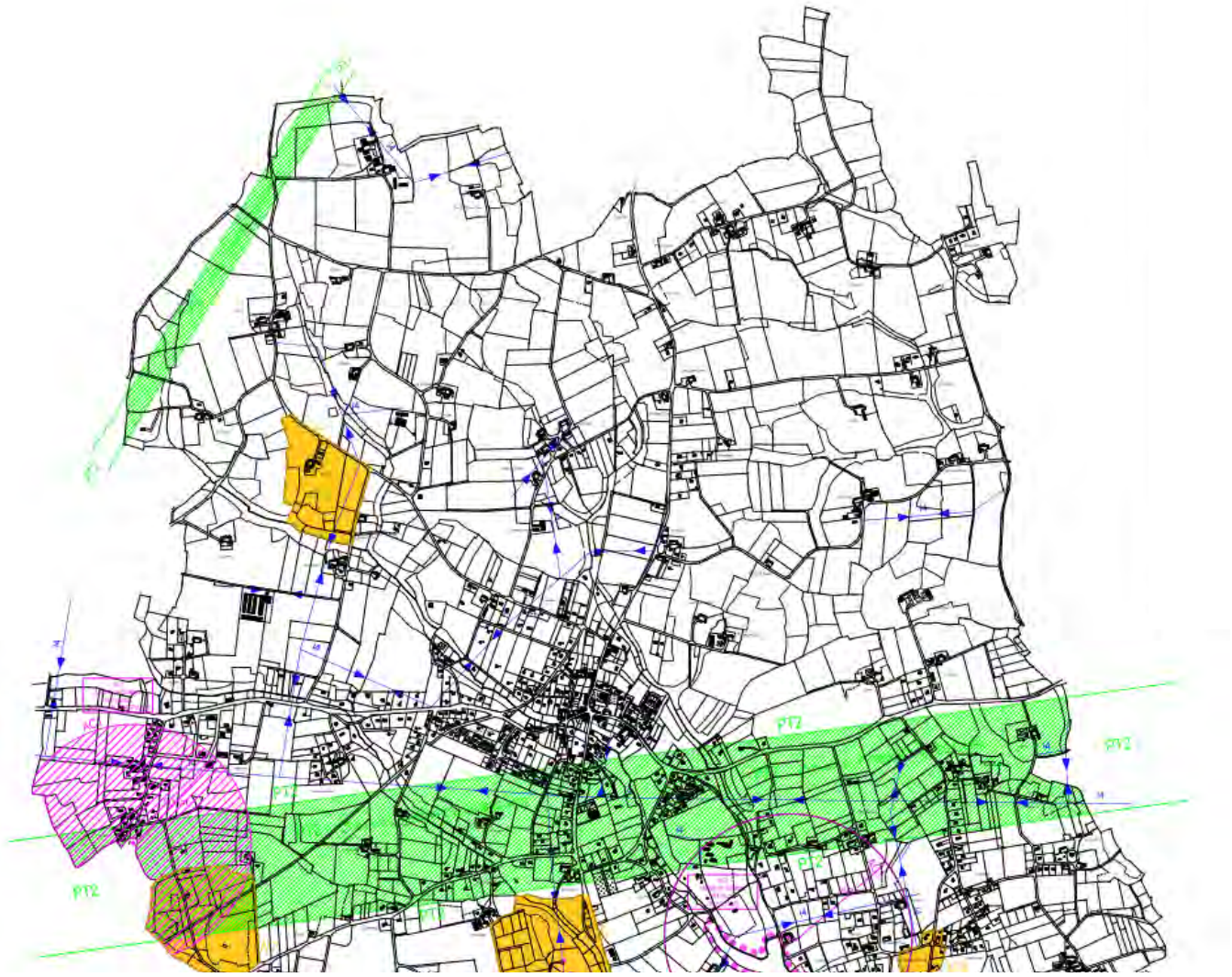
2.4 MISE A JOUR DES ANNEXES (SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET ZONES DE PRÉSOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHÉOLOGIQUE)

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

›› *Plan cadastral de la façade sud de Plobannalec-Lesconil* / *Traitement Cittànova*

Les pièces du PLU modifiées ont été amendées à la suite de l'enquête publique afin de tenir compte des observations du public, du commissaire enquêteur et des personnes publiques associées. L'ensemble de ces ajustements sont présentés dans l'annexe n° 1 de la délibération d'approbation de la présente procédure de modification.

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 URBANISES ET A 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 URBANISES ET A 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 (créé dans le cadre de la modification n°3).
  - **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**

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 Plobannalec-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 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. La notice et l'évaluation environnementale sont annexées à la fin du rapport de présentation.

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

La modification n°3 n'a pas d'incidence sur la superficie des EBC.

Libellé	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)	Évolution et motifs
ZONES URBAINES			
Uha	19,29	19,29	/
Uhb	79,35	78,77	- 0,58 ha : Déclassement dans le cadre du projet de l'hôtel des Dunes
Uhb1	0	0,58	+ 0,58 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	/
TOTAL (ha)	356,44	356,44	

ZONES A URBANISER			
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	/
1AUtpnl	3,82	3,82	
1AUt(in)	1,21	1,21	/
2AU	10,68	10,68	/
TOTAL (ha)	118,21	118,21	

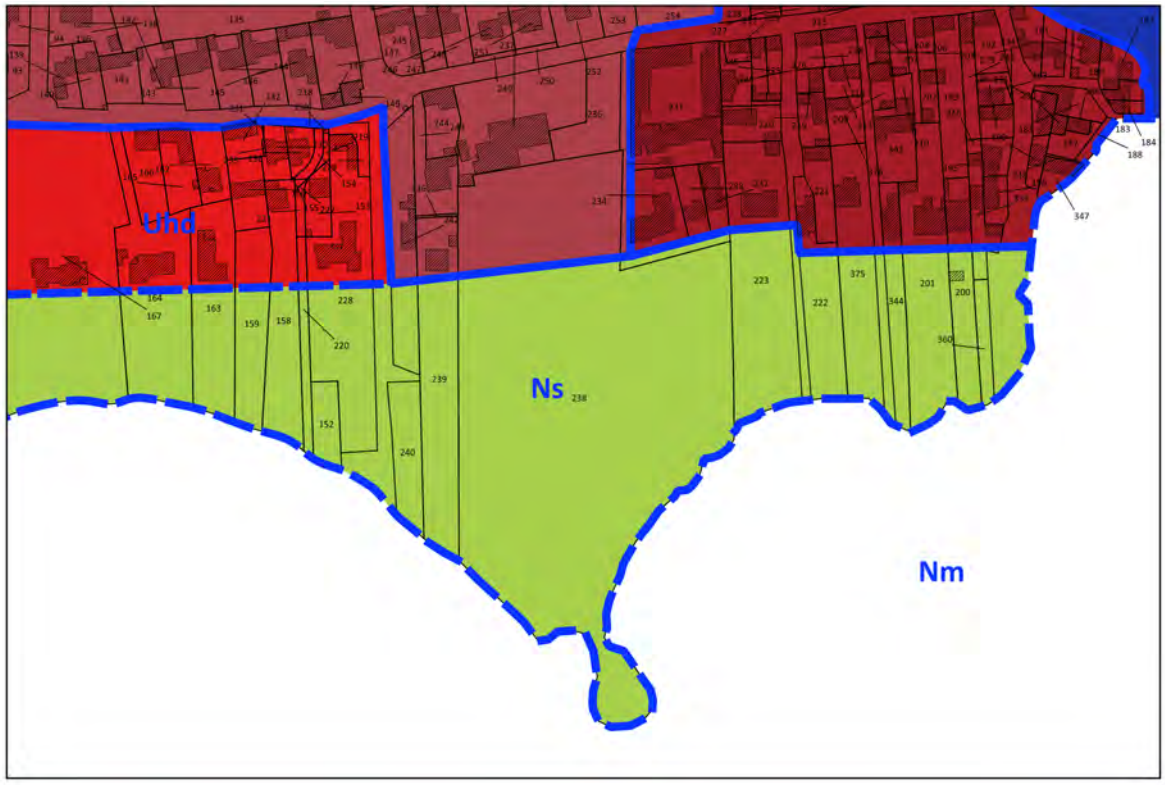
Libellé	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)	Evolution et motifs
ZONES NATURELLES			
N	227,48	227,48	/
N(in)	4,06	4,06	/
Ne(in)	4,49	4,49	/
Nh	38,88	38,88	/
Nh(in)	0,10	0,10	/
ZONES AGRICOLES			
A	1 035, 24	1 035, 24	/
A(in)	11,78	11,78	/
TOTAL (ha)	1 047,02	1 047,02	
TOTAL (ha)	1 846,17	1 846,17	

Les pièces du PLU modifiées ont été amendées à la suite de l'enquête publique afin de tenir compte des observations du public, du commissaire enquêteur et des personnes publiques associées. L'ensemble de ces ajustements sont présentés dans l'annexe n° 1 de la délibération d'approbation de la présente procédure de modification.

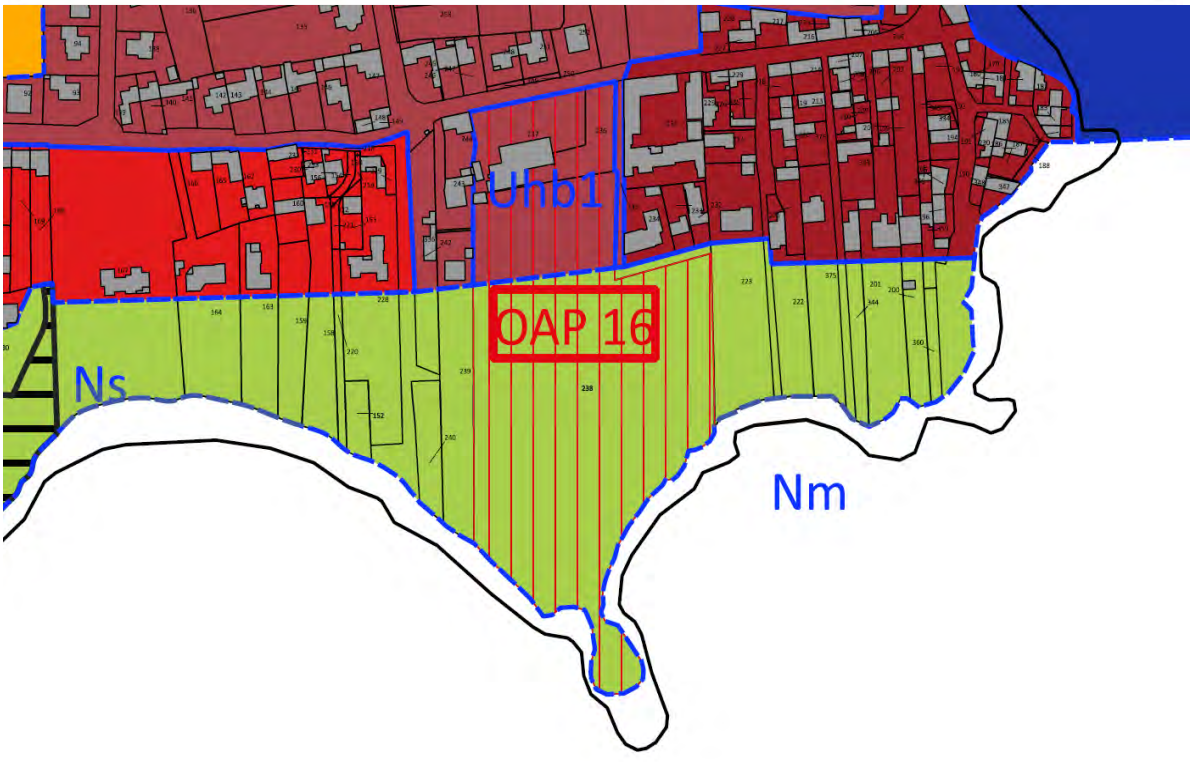
3.2 LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

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

AVANT

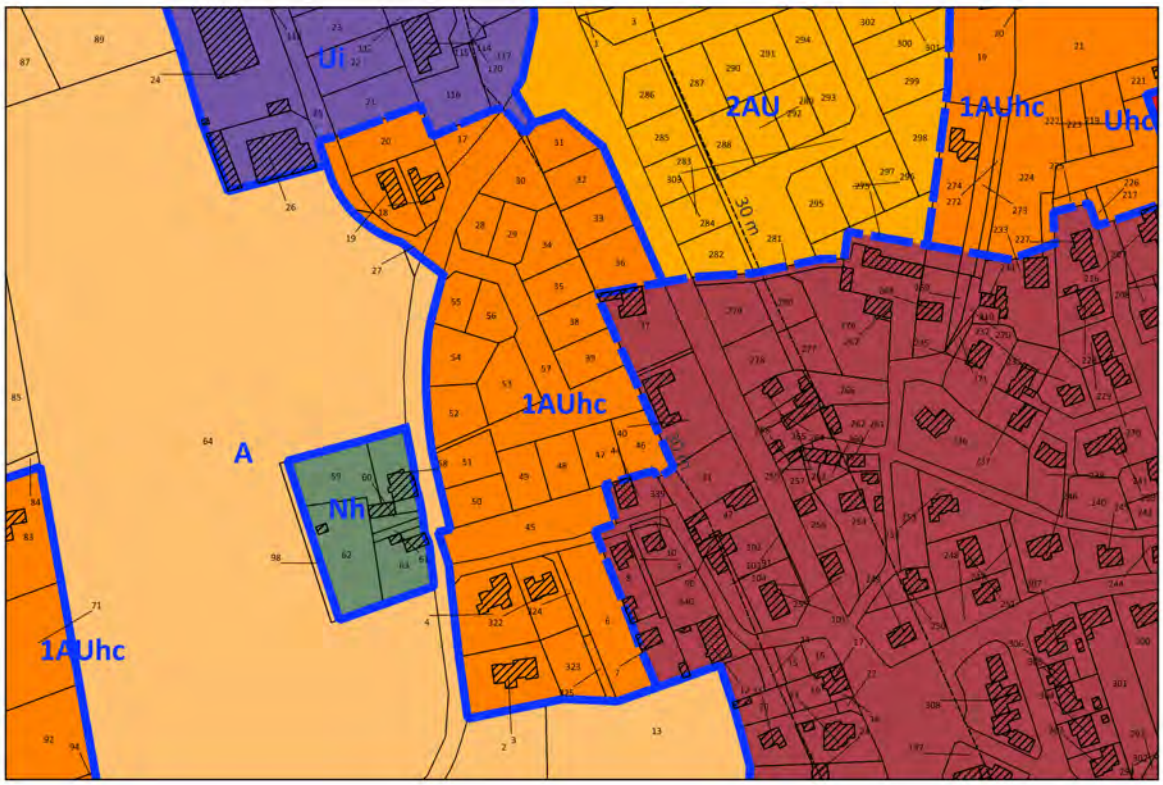


APRÈS

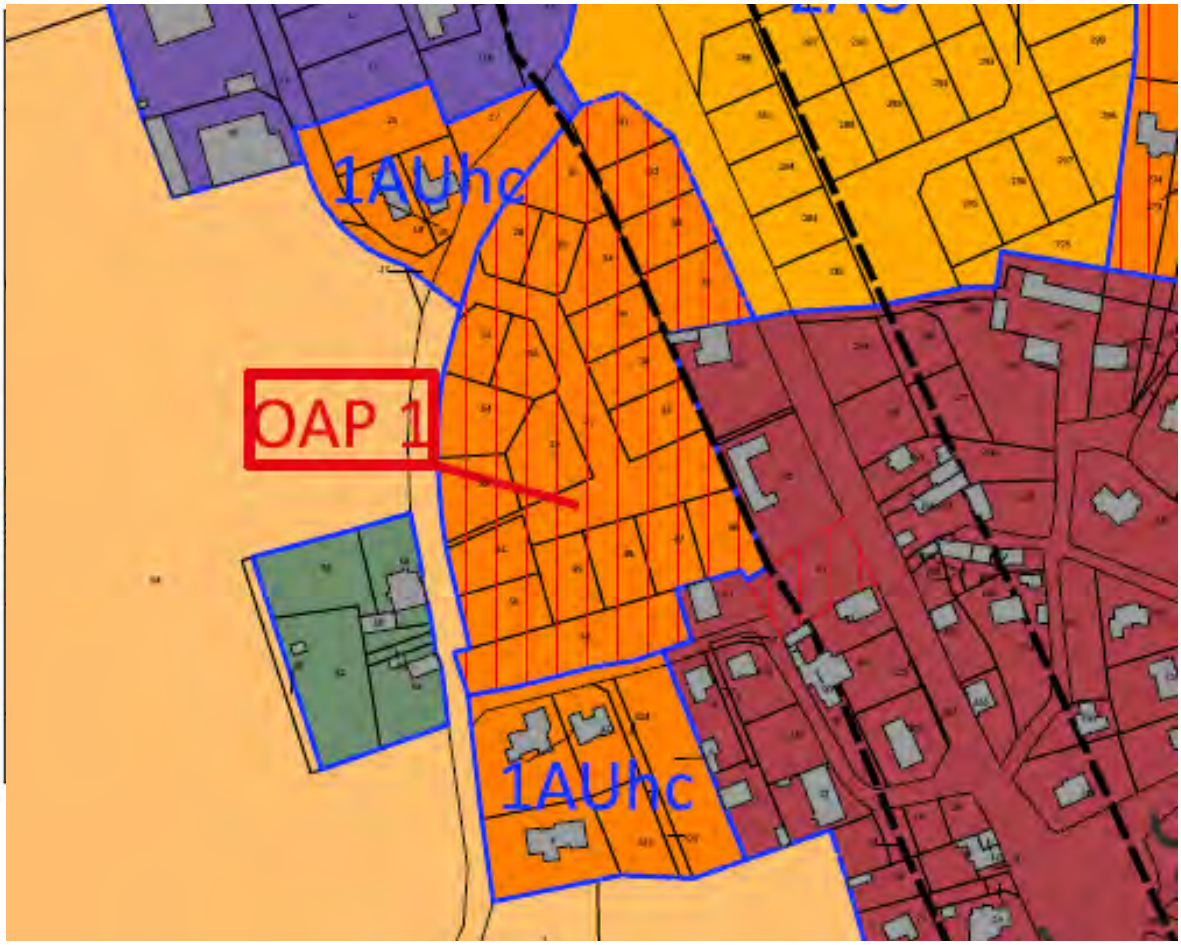


› Modification du zonage 1AUhc et création d'une OAP (Lotissement communal - Prat Ar Reun)

AVANT

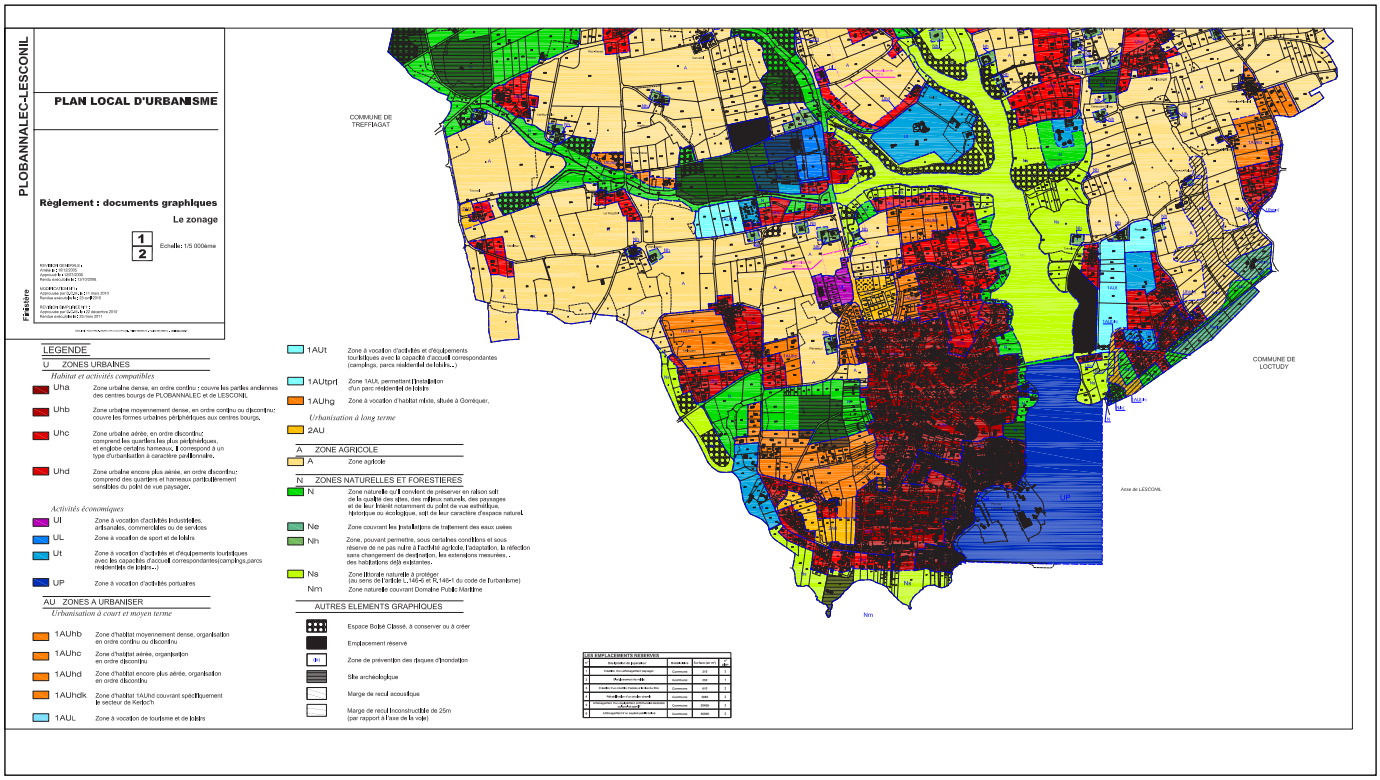


APRÈS

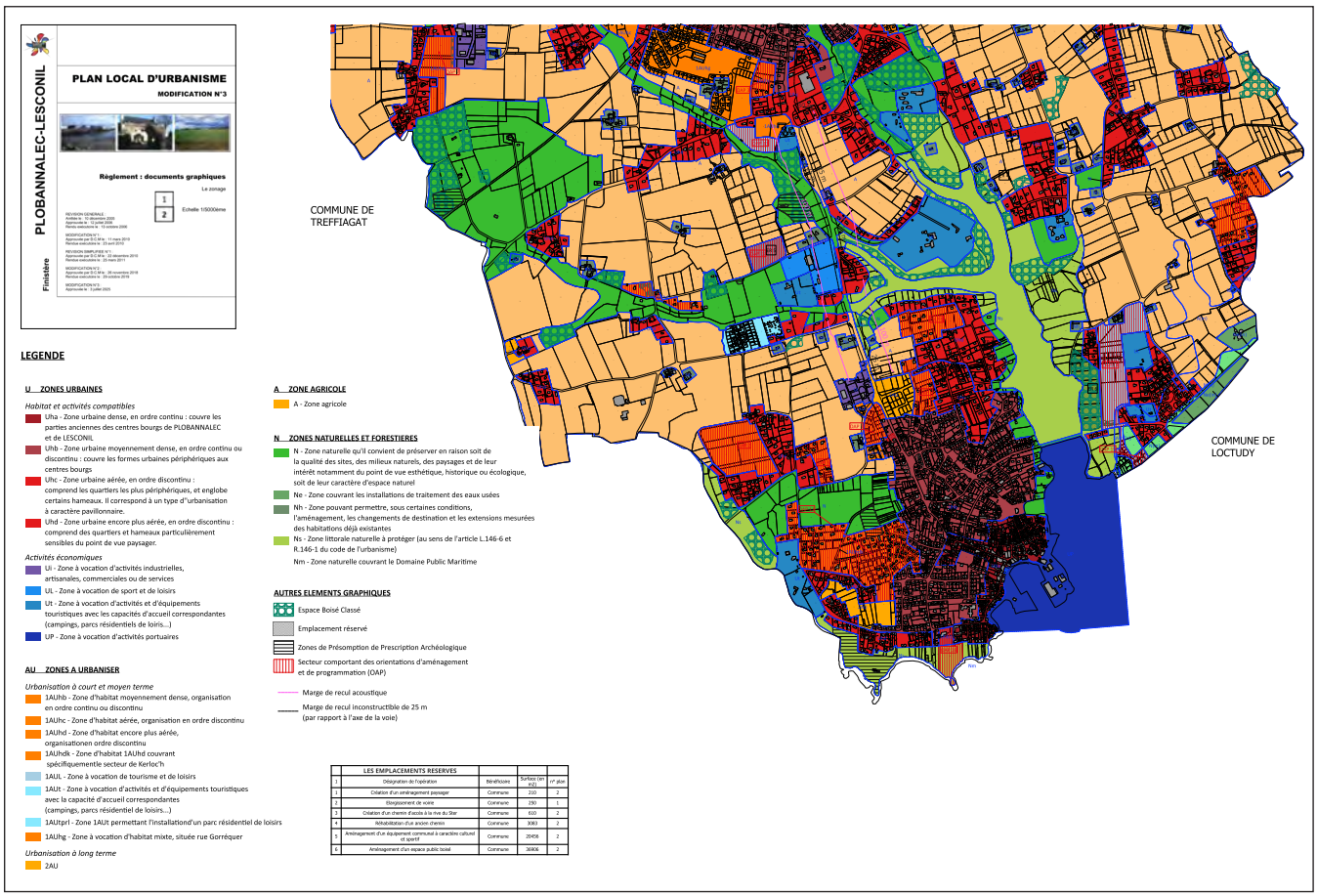


› Modification du zonage - Bourg de Lesconil

AVANT



APRÈS



Les pièces du PLU modifiées ont été amendées à la suite de l'enquête publique afin de tenir compte des observations du public, du commissaire enquêteur et des personnes publiques associées. L'ensemble de ces ajustements sont présentés dans l'annexe n° 1 de la délibération d'approbation de la présente procédure de modification.

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 crées 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 crées 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 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.

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.

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. L'application de cette règle est précisée dans l'OAP n°16.

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, hors secteur Uhb1, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions présentes dans le paysage proche.

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,

- 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 règlementaires 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,
- 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 règlementaires 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.

APRÈS

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 secteur Uhb1, 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 secteur Uhb1, 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 secteur Uhb1, les clôtures en limite de zone Ns seront constituées d'un matériau naturel de type ganivelle.

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 clôtues de type ganivelle ou grillage à mouton d'une hauteur maximale de 1 m et sans doublement d'une haie.

AVANT

ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• Appartement en immeuble collectif : - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus	 - 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement)
• Groupe d'habitations	- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements
• Les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique	- 1,5 place par logement
• Maison individuelle hors lotissement	- 2 places par logement
• Lotissement à usage d'habitation	- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements
• Foyer de personnes âgées	- 1 place pour 5 logements
• Logements locatifs avec prêt aidé par l'état	- aucune place n'est imposée
ACTIVITES	
• Établissement industriel ou artisanal	- 30% de la surface hors oeuvre brute
• Entrepôt	- 30% de la surface hors oeuvre brute
• Commerces de - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² - plus de 300 m² de surface de vente	 - pas de minimum - minimum de 3 places par 100 m² de surface de vente - maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m² de surface de vente réalisée
• Bureau - services	- 60% de la surface hors oeuvre nette
• Hôtel restaurant	- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
• Établissement d'enseignement du 1er degré	- 1 place par classe
• Établissement d'enseignement du 2ème degré *	- 2 places par classe *
• Établissement hospitalier et clinique	- 100% de la surface hors oeuvre nette
• Piscine - Patinoire *	- 50% de la surface hors oeuvre brute
• Stade - Terrain de sports *	- 10% de la surface du terrain
• Salle de spectacle, de réunions *	- 1 place pour 5 personnes assises
• Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
• cinémas	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme
• Autres lieux recevant du public	- 50% de la surface hors oeuvre nette

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

Il convient de compter 25 m² 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
HABITAT	
• Appartement en immeuble collectif : - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus	 - 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement)
• Groupe d'habitations	- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements
• Les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique	- 1,5 place par logement
• Maison individuelle hors lotissement	- 2 places par logement
• Lotissement à usage d'habitation	- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements
• Foyer de personnes âgées	- 1 place pour 5 logements
• Logements locatifs avec prêt aidé par l'état	- aucune place n'est imposée
ACTIVITÉS	
• Établissement industriel ou artisanal	- 30% de la surface hors oeuvre brute
• Entrepôt	- 30% de la surface hors oeuvre brute
• Commerces de - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² - plus de 300 m² de surface de vente	 - pas de minimum - minimum de 3 places par 100 m² de surface de vente - maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m² de surface de vente réalisée
• Bureau - services	- 60% de la surface hors oeuvre nette
• Hôtel restaurant**	- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
• Établissement d'enseignement du 1er degré	- 1 place par classe
• Établissement d'enseignement du 2ème degré *	- 2 places par classe *
• Établissement hospitalier et clinique	- 100% de la surface hors oeuvre nette
• Piscine - Patinoire *	- 50% de la surface hors oeuvre brute
• Stade - Terrain de sports *	- 10% de la surface du terrain
• Salle de spectacle, de réunions *	- 1 place pour 5 personnes assises
• Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
• cinémas	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme
• Autres lieux recevant du public	- 50% de la surface hors oeuvre nette

*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.123-6 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. Ce secteur comprend un sous-secteur 1AUhc1 correspondant au site de Prat Ar Reun et encadré par l'Orientation 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 :

– 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 :

– 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.151-21 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 m² 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.

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 m² 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 m² de SHOB).

APRÈS

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 m² 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.

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 m² 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.

En secteur 1AUhc1, en application de l'article R.151-21 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 m² 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 faîte
1AUhb	6 m	11 m
1AUhc, 1AUhd et 1AUhdk	4 m	8 m
1AUhg : - Maisons individuelles : - Autres :	 4 m 6 m	 8 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 faîte.
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 faîte 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 faîte
1AUhb	6 m	11 m
1AUhc, 1AUhd et 1AUhdk	4 m	8 m
1AUhc1	Non réglementé	11 m
1AUhg : - Maisons individuelles : - Autres :	 4 m 6 m	 8 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 faîte.
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 faîte 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 2025 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 m² ;
- 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 aux limites séparatives.

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 m² ;
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...

Les pièces du PLU modifiées ont été amendées à la suite de l'enquête publique afin de tenir compte des observations du public, du commissaire enquêteur et des personnes publiques associées. L'ensemble de ces ajustements sont présentés dans l'annexe n° 1 de la délibération d'approbation de la présente procédure de modification.

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
Lestouarn	**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
Rue des Hirondelles	**Réalisé**
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
Gorréquer	**Réalisé** **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 Treffiagat	Réalisation de 70 % entre 0 et 3 ans
14/ Trévélop	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)
Kervignon	**Réalisé** **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

PRÉSENTATION DES OAP

Site et situation

1/ Prat Ar Reun

Surface : 1.8 hectare

Le site constitue un espace de densification localisé au sud de la commune de Plobannalec-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 direct du parc d'activité de Penarreun (A) et du cimetière communual. (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 Plobannalec. 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.

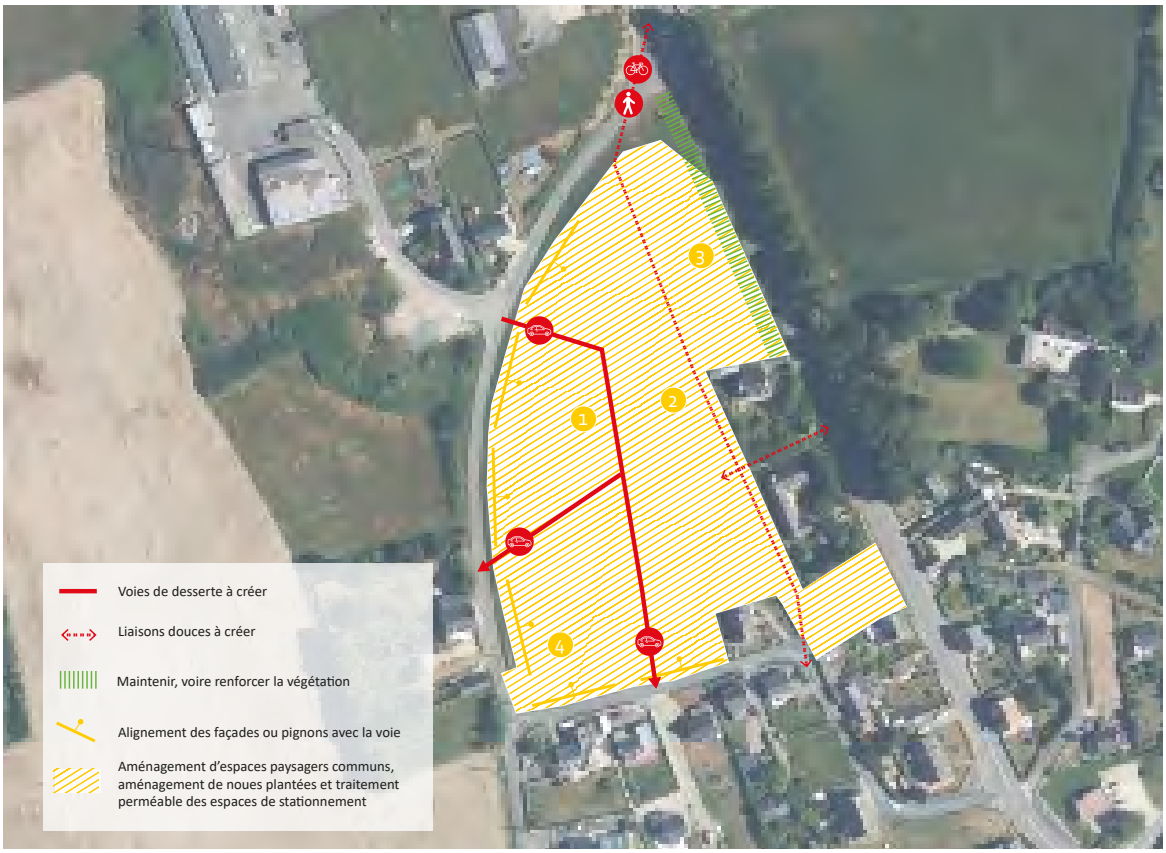
L'accès aux constructions se fera directement par la rue de Penareun, avec une ou deux entrées principales. 1 La voirie, en sens unique, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie < 4m, etc.). Des cheminements piétons et cyclables traverseront aussi les différents secteurs du site 2 , 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 végétalisé par rapport à la route 3 .

A l'Ouest, les façades ou pignons pourront être situés à l'alignement de la rue afin de tenir la voirie 4.

Des espaces de stationnement mutualisés seront proposés. 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.



16/ Site de l'ancien grand hôtel des Dunes

// LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

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 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 une partie de la zone Ns comprise dans l'emprise parcellaire du site.

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 vues vers et depuis les bâtiments
- Gestion du stationnement et de la circulation
- Gestion des eaux pluviales et de l'assainissement

février 2024 © Cittànova

juin 2023 ©Google street view

mai 2022 ©Google street view

// 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

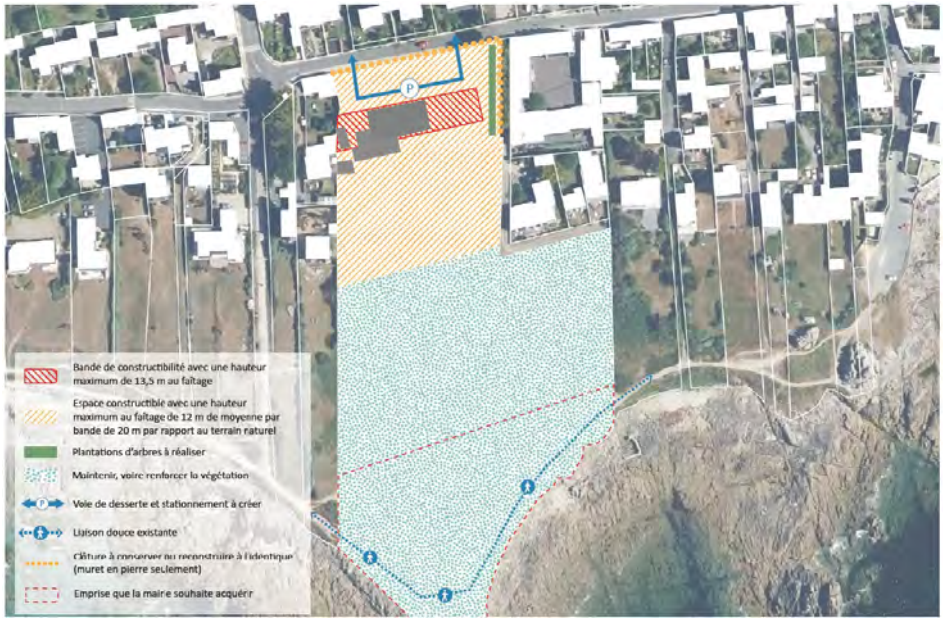
Le réseau viaire se raccordera aux voies existantes, deux accès devront être créés afin d'éviter des éventuelles congestions de circulation. Cette voie d'accès, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, 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 ou reconstruits à l'identique. 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. Des plantations d'arbres devront être faites sur site. L'intégralité de la zone 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 n'y 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 de préserver la qualité architecturale et urbaine du site (hauteur du projet en-dessous de celle du bâtiment existant). Pour le reste de la zone constructible, la hauteur au faîtage ne pourra pas dépasser 12m de moyenne par bande de 20m 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...



Les pièces du PLU modifiées ont été amendées à la suite de l'enquête publique afin de tenir compte des observations du public, du commissaire enquêteur et des personnes publiques associées. L'ensemble de ces ajustements sont présentés dans l'annexe n° 1 de la délibération d'approbation de la présente procédure de modification.

3.5 LES ANNEXES

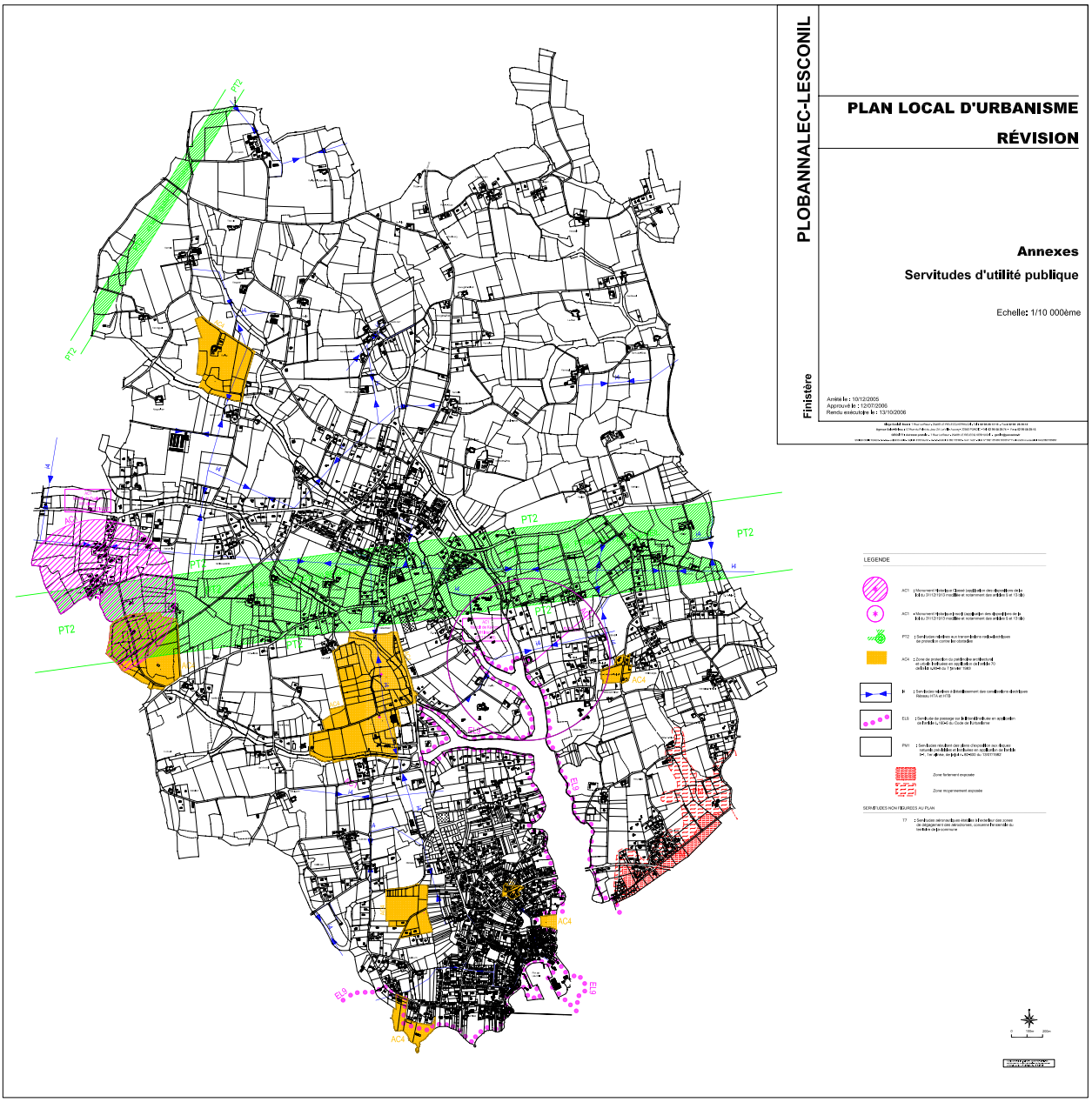
›› Mise à jour des servitudes d'utilité publique

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

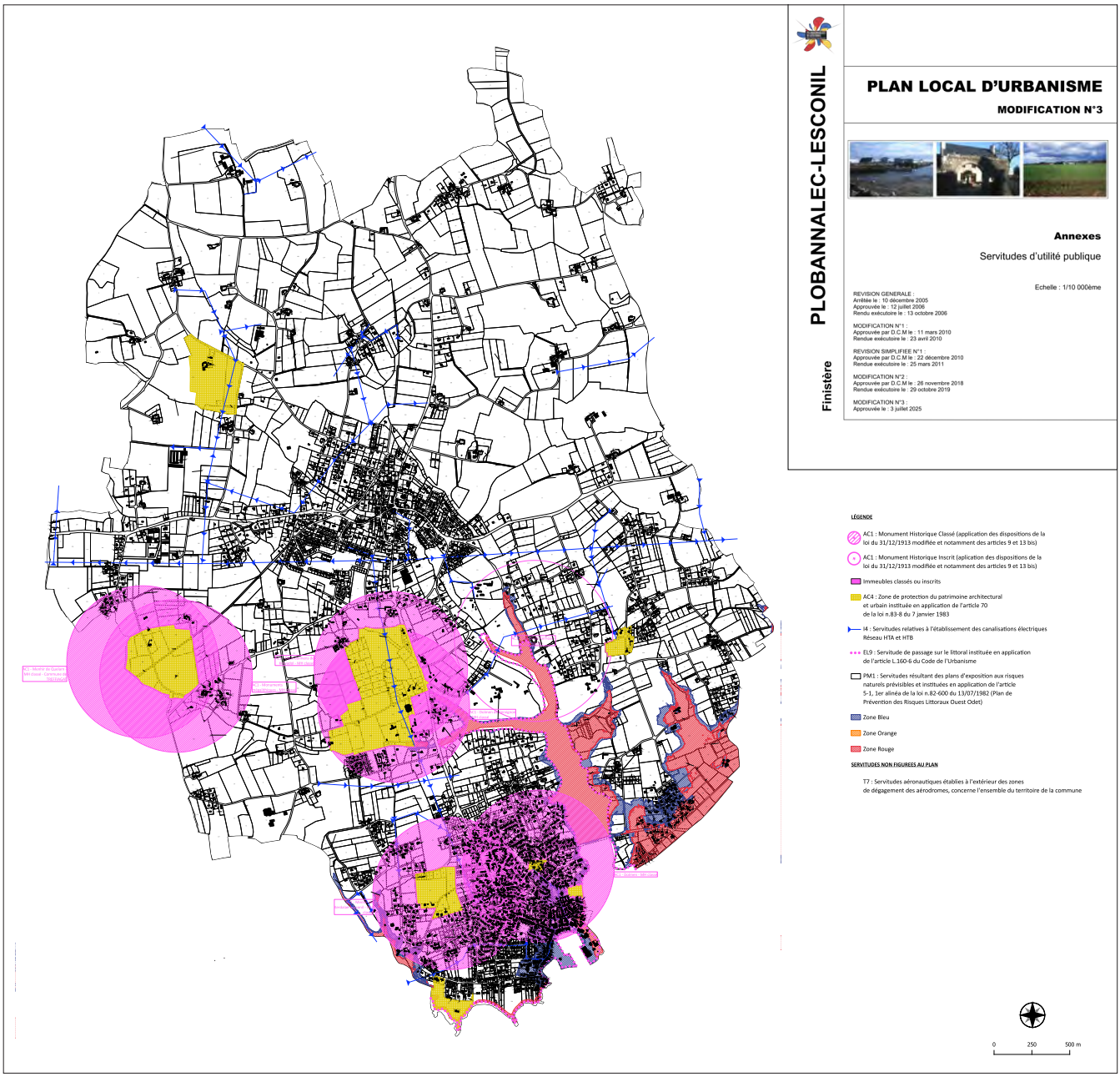
› **Étendue des zones et servitudes de protection contre les obstacles applicables sur le parcours des faisceaux hertziens (PT2)** : Création suite à l'arrêté du 28 avril 2023 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables sur le parcours de faisceaux hertziens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

AVANT



›› Servitudes d'utilité publique dans le PLU en vigueur / PLU de Plobannalec-Lesconil

APRÈS



›› *Servitudes d'utilité publique dans le PLU après modification* / *Traitement Cittànova*

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

PLOBANNALEC-LESCONIL

Finistère

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3

Annexes

Zones de Présomption de Prescription Archéologique

REVISION GENERALE :
Arrêtée le : 10 décembre 2005
Approuvée 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

MODIFICATION N°3 :
Approuvée le : 3 juillet 2025

SOMMAIRE

1. CONTEXTE.....3

2. ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 10/11/2023.....4

3. CARTOGRAPHIE.....7

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

PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

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) 83

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 Plobannalec-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

2/2

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) 84

MINISTÈRE DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

LISTE DES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE

Service régional de l'archéologie

mercredi 13 septembre 2023

PLOBANNALEC-LESCONIL

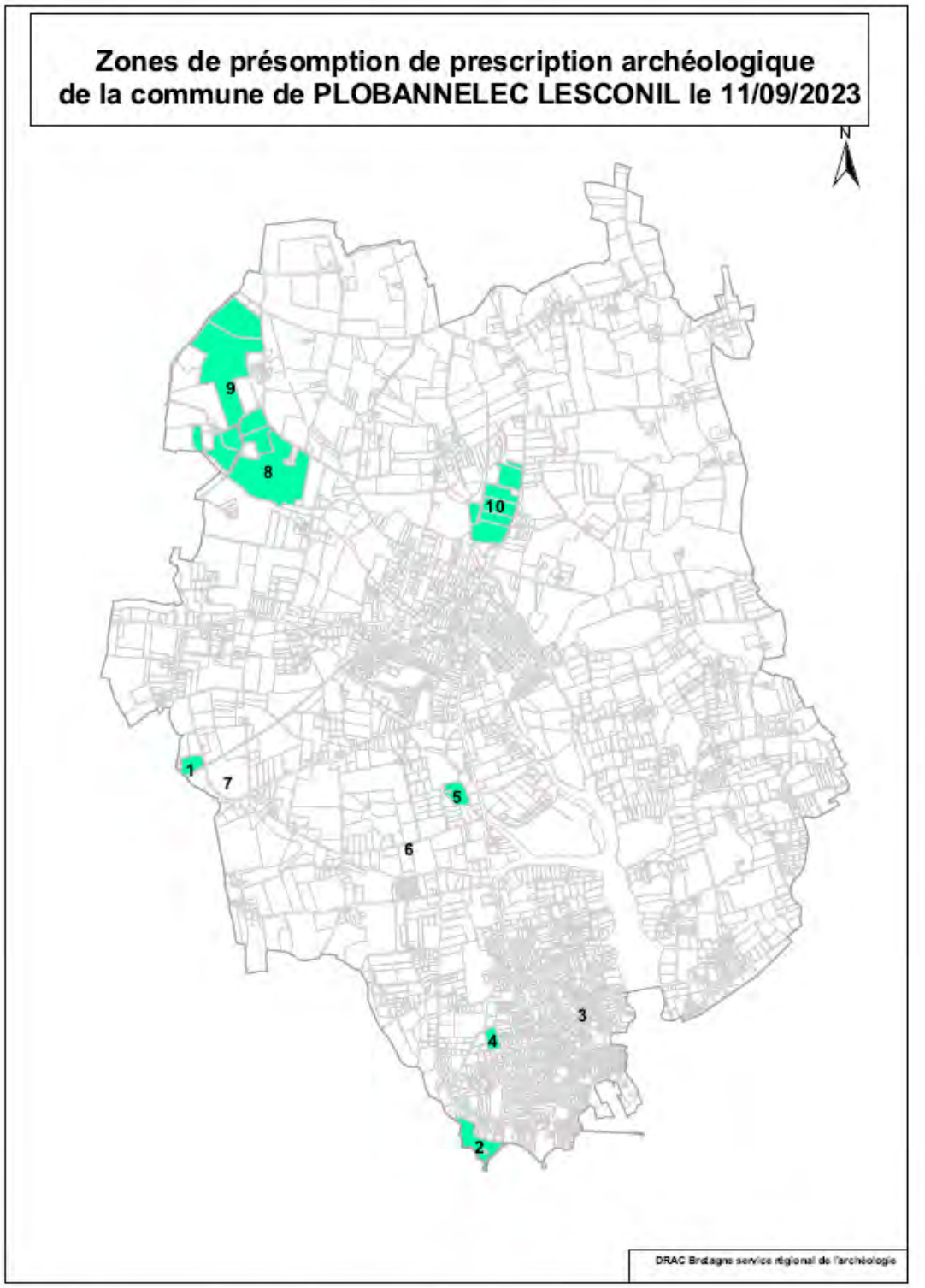
N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2023 : ZO.3	1153 / 29 165 0001 / PLOBANNALEC-LESCONIL / GOAREM AR C'HORIQUET / QUELARN / dolmen / menhir isolé / Néolithique
2	2023 : AM.203	1275 / 29 165 0002 / PLOBANNALEC-LESCONIL / POINTE DE GOUDOUL / GOUDOUL / occupation / Néolithique - Age du bronze
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



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

›› Site de l'ancien hôtel des Dunes / Cittànova

4.1 LE BILAN DES SURFACES

Libellé	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)	Évolution et motifs
ZONES URBAINES			
Uha	19,29	19,29	/
Uhb	79,35	78,77	- 0,58 ha : Déclassement dans le cadre du projet de l'hôtel des Dunes
Uhb1	0	0,58	+ 0,58 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	/
TOTAL (ha)	356,44	356,44	/
ZONES A URBANISER			
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	/
TOTAL (ha)	118,21	118,21	/

Libellé	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)	Évolution et motifs
ZONES NATURELLES			
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	/
ZONES AGRICOLES			
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

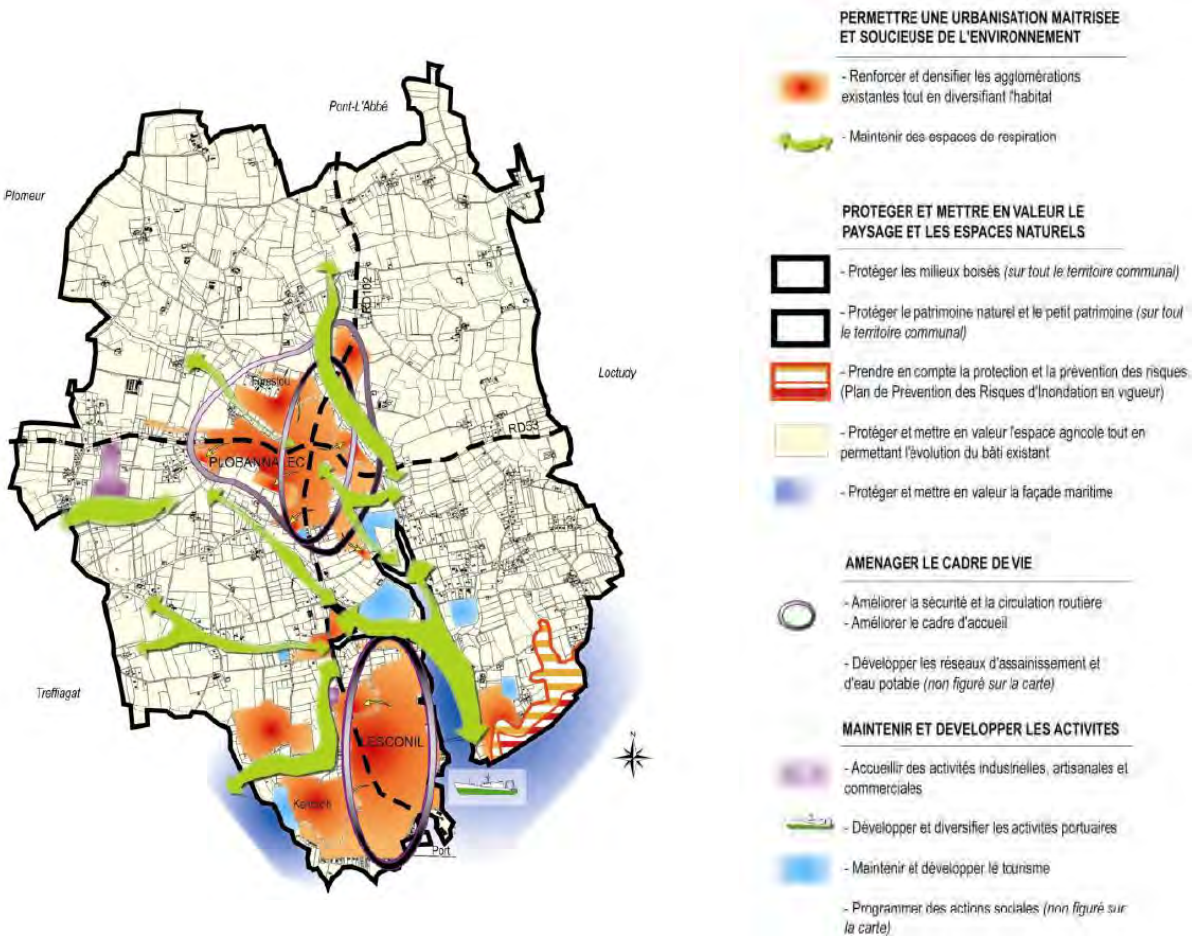
A. La protection des milieux boisés
B. La protection du patrimoine
C. La préservation de la façade maritime
D. La protection et la prévention des risques
E. La protection et mise en valeur de la zone agricole

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 personne 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.

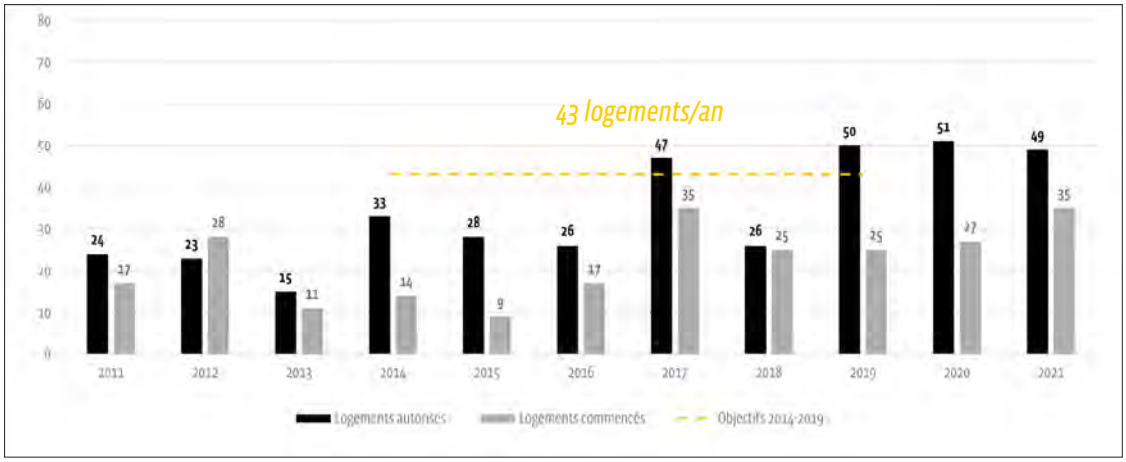
En l'état le PADD prend comme base le maintien de l'indice de construction réellement observé sur la période 1999-2005 soit **un rythme de 15 logements par an / 1 000 habitants (correspond à environ 47 logements/an) pour une évolution démographique annuelle de + 1,93 %** (soi un gain de + 669 habitants ente 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.

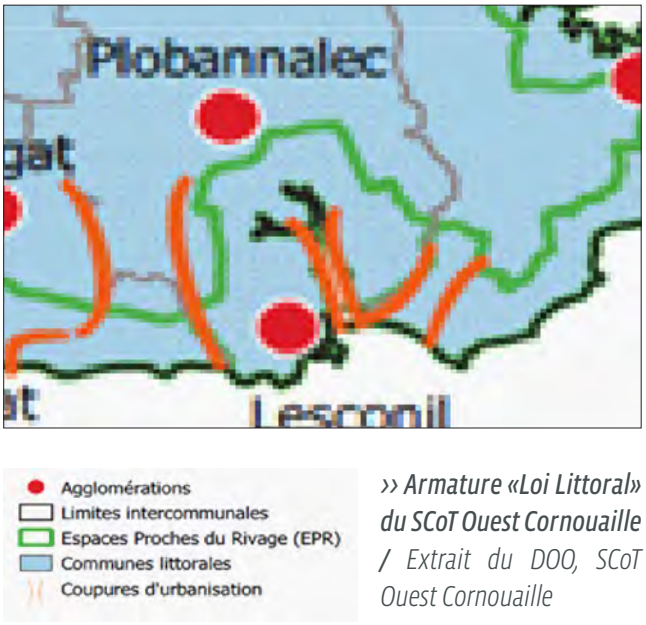
* L'analyse détaillée de l'état initial de l'environnement et des incidences de la modification sur le volet « Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culture» (comprenant le patrimoine protégé) est à retrouver dans l'Évaluation Environnementale adossée à la présente Notice Explicative.

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.



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

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 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.

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.

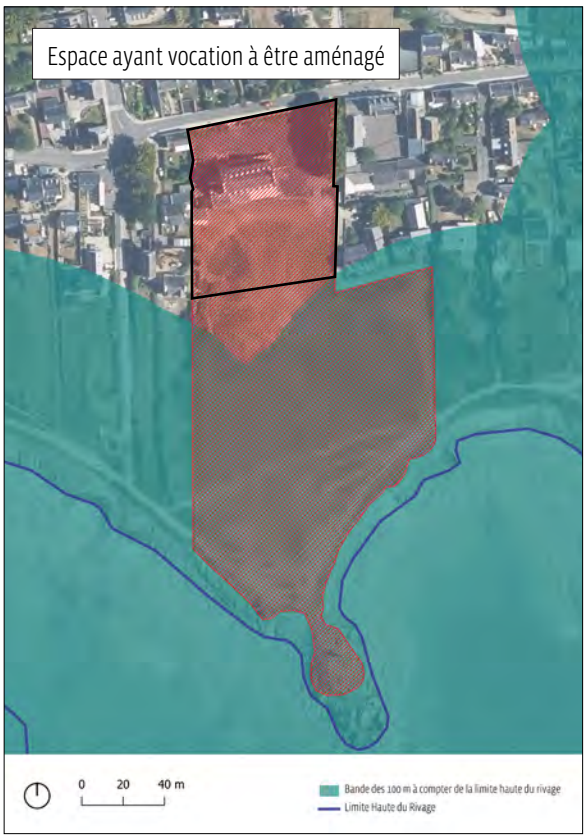
Aussi, la loi Littoral prévoit que *«l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration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

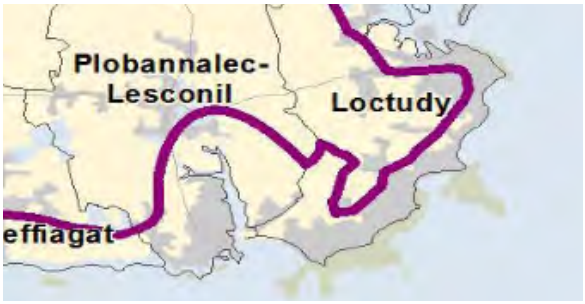
En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les 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.

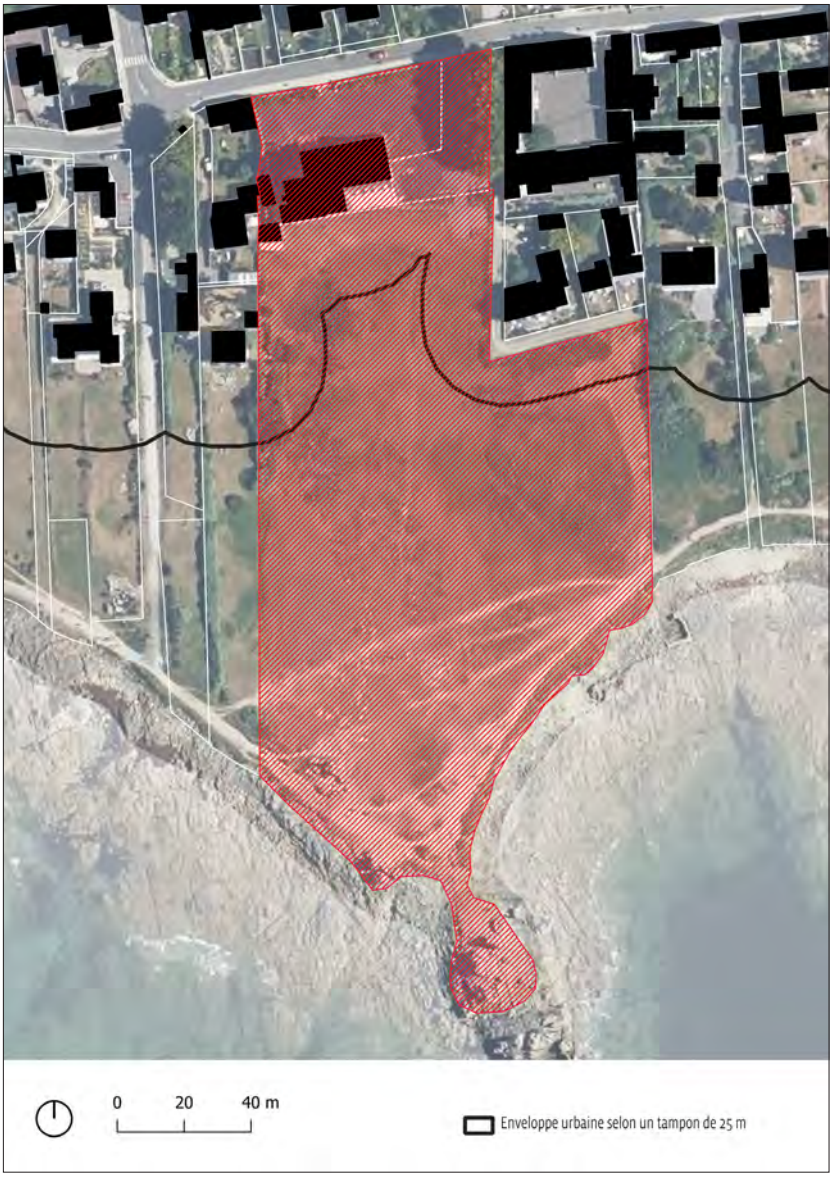
Le SCoT prévoit les règles suivantes s'agissant de l'urbanisation en EPR :
› prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante des villages et des agglomérations ;
› en continuité des agglomérations et des villages au sens de la loi Littoral ;
› dans tous les cas, de manière limitée et justifiée 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 Cittànova*



›› 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.

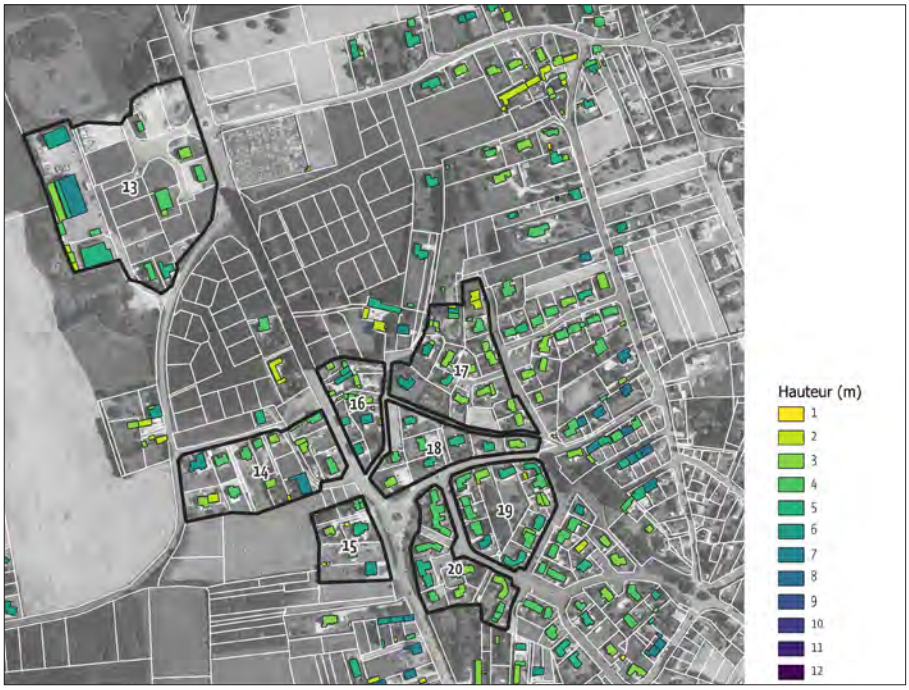
*›› **Hauteur du bâti au sud de l'agglomération de Lesconil** / IGN BD ORTHO 202 / Traitement Cittànova*

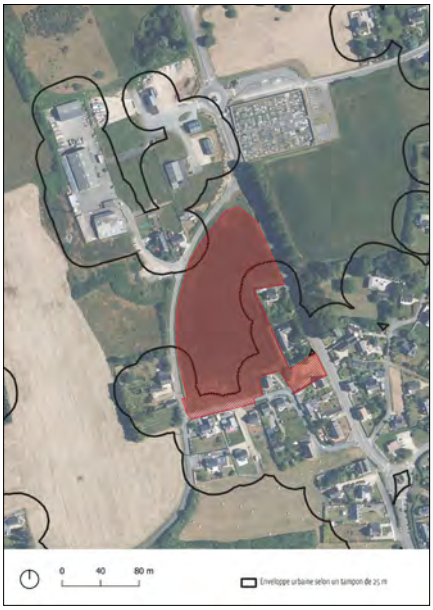
L'îlot qui comprend le site de projet a une densité bâtie de 0,89 soit une densité dans la moyenne des densités alentours. Au regard de l'emprise au sol maximale autorisée par le règlement, les projets potentiels peuvent prévoir des surfaces significatives et par conséquent mettre en évidence une densité bâtie plus importante. Même si la densité bâtie projetée sur site apparaît plus importante que celles des îlots environs, 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.

Îlot	Surface de l'îlot (m2)	Emprise bâtie (m2)	Densité bâtie
1	12 140	11 233	0,93
2	12 991	8 046	0,62
3	13 604	19 335	1,42
4	8 124	7 647	0,94
5	8 766	7 808	0,89
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.

›› ***Environnement du site de l'hôtel des Dunes*** / *IGN BD ORTHO 202 / Traitement Cittànova*





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

› 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 (m2)	Emprise bâtie (m2)	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 Dune. 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.

PLOBANNALEC
LESCONIL
Pornaleg-Leskonil

1, rue de la Mairie
29740 PLOBANNALEC-LESCONIL

02 98 82 20 22
www.plobannalec-lesconil.bzh

Pays
BIGOUDEN
sud

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

02 98 87 14 42
www.ccpbs.fr

Cittànova

Modification de droit commun n°3

Plan Local d'Urbanisme de Plobannalec-Lesconil

Évaluation Environnementale

Cittànova

›› *Vue sur le Ster de Lesconil* / *Cittànova*

SOMMAIRE

1. RÉSUMÉ DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION 4

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION 12

2.1 Milieux naturels et biodiversité 14
2.2 Ressource en eau 32
2.3 Sols et sous-sols 44
2.4 Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel 50
2.5 Risques 62
2.6 Déchets 70
2.7 Nuisances et bruits 71
2.8 Energie, effet de serre et pollutions atmosphériques 72

3. EXPOSÉ DES MOTIFS ET DES RAISONS DU CHOIX AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES 74

4. MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER» 82

5. CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI 86

6. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES 96

7. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE 118

1. RÉSUMÉ DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

›› *Vue sur les «Rochers du Goudoul» au sud-ouest de l'hôtel des Dunes /* Cittànova

›› *Préambule : 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 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 n'est pas 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'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 commune de Plobannalec-Lesconil engage une nouvelle modification de son PLU à travers la procédure de modification de droit commun. L'objectif est de permettre l'émergence de nouveaux projets d'aménagements en réponse aux dynamiques résidentielles et socio-économiques à l'œuvre sur la commune et plus largement l'intercommunalité (hausse de la population et desserrement des ménages, raréfaction des logements disponibles et abordables à l'année, déficit d'hébergement touristique et/ou saisonnier à l'année, optimisation de la maîtrise foncière communale...)

›› Adaptation des règlements écrit et graphique et création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Projet «Hôtel des Dunes» -

Lieu de vie qui a marqué l'histoire de Plobannalec-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.

Le règlement actuel ne permettant pas de garantir la vocation économique d'offre d'hébergement touristique du site, ni de permettre l'implantation d'une offre hôtelière qui constitue à la fois un lieu de vie accessible à tous et une offre d'hébergement disponible toute l'année en adéquation avec la demande existante sur le territoire,, il est proposé de modifier les points suivants :

Zonage › Créer un sous-zonage Uhb1 pour appliquer des règles spécifiques (ci-dessous) à la destination de l'hôtel et ses composantes à savoir la destination «commerce et activités de service».

Accès › Autoriser, en zone Uhb1 uniquement, la création d'au moins deux accès pour instiguer un accès différencié, en sens unique, et permettre une accessibilité pour les véhicules de secours et les véhicules de livraison.

Hauteur › Autoriser, en zone Uhb1 uniquement, une hauteur supérieure à celle autorisée de manière à assurer une cohérence et une continuité avec le bâti existant de l'hôtel. Cette modification intervient pour permettre l'insertion de nouvelles constructions dans le prolongement de l'hôtel existant et ainsi assurer la continuité des étages.

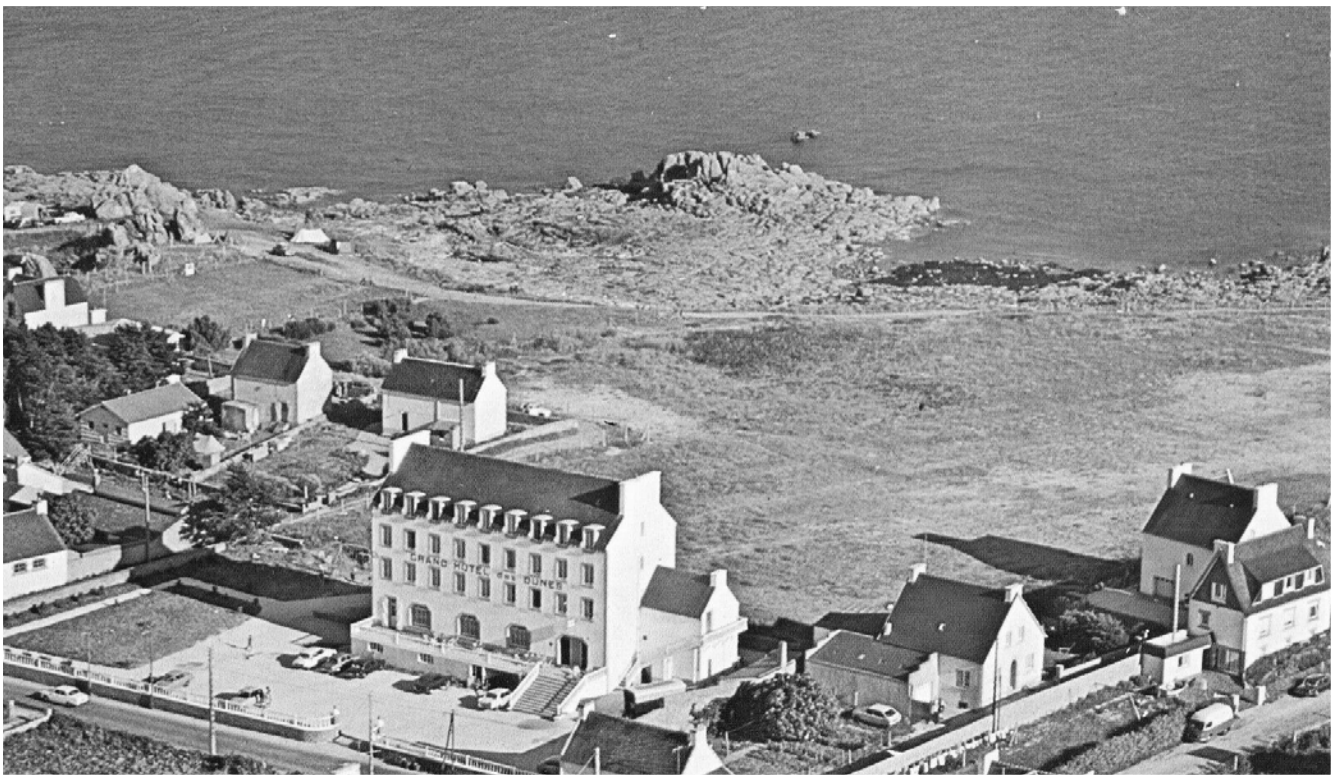
Volumétrie › Autoriser, en zone Uhb1 uniquement, un dépassement de surélévation dans le cas où de ce dernier permet d'assurer une continuité de plancher avec le bâti existant de l'hôtel.

Toiture › Autoriser, en zone Uhb1 uniquement, des toitures pouvant déborder sur les pignons sans aller au-delà de l'emprise du bâti. Il s'agit là de permettre la réalisation d'une architecture plus moderne en extension du bâtiment existant de l'hôtel.

Clôtures › Établir des règles spécifiques pour les clôtures de manière à conserver le muret en pierre existant et en vue de favoriser les aménagements qui s'inscrivent en cohérence avec le cadre naturel et urbain environnant.

Stationnement › Adapter, en zone Uhb1 uniquement, les règles de stationnement de manière à limiter le caractère cumulatif des obligations qui peuvent s'imposer à une offre hôtelière proposant des activités annexes (restaurant, salle de séminaire, piscine, spa et fitness). Seule l'obligation d'une place de stationnement par chambre est maintenue avec une précision nouvelle qui est que le stationnement devra se faire en fonction des besoins du projet.

Orientation d'Aménagement et de Programmation › En complément des modifications du règlement écrit, et au regard du positionnement du site et des enjeux sous-jacents en matière d'aménagement, 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.



*›› **Vues historiques et actuelles sur le site de projet /** (de gauche à droite et de haut en bas) Carte postale d'un particulier, Emprise parcellaire du site de projet (Cittànova), Site internet de l'hôtel des Dunes*

›› Adaptation des règlements écrit et graphique et création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Secteur de Prat Ar Reun

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 de proposer une offre de logements accessible et abordable étant donné que la commune compte garder cette maîtrise en mettant en place à l'avenir un modèle de gestion.

Le site de Prat Ar Reun est l'une des dernières réserves foncières constructibles de la commune et par conséquent il revêt 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 (vieillissement 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...).

Il apparaît que la rédaction actuelle du règlement écrit ne permet pas en l'état la réalisation du projet tel qu'envisagé par la commune 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.

Dans le détail, les modifications portent sur les points suivants :

Zonage › Créer un sous-zonage 1AUhc1 pour appliquer des règles spécifiques (ci-dessous) au projet de lotissement communal

Implantation › Autoriser, en secteur 1AUhc1 uniquement, une dérogation aux règles de recul minimum de 5m par rapport aux voies et places publiques et privées et un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives. Prise en application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, cette dérogation intervient de manière à accentuer la densité résidentielle de l'opération en cohérence avec les objectifs supracommunaux.

Emprise au sol › Autoriser, en secteur 1AUhc1 uniquement, une emprise au sol maximum des constructions de 60% (30 % auparavant) de manière à accentuer la densité résidentielle de l'opération en cohérence avec les objectifs supracommunaux.

Hauteur › Autoriser, en secteur 1AUhc1 uniquement, un dépassement de hauteur jusqu'à 11m maximum (8m auparavant) et supprimer la hauteur à l'égout. Cette modification intervient également en vue d'accentuer la densité de logements sur site.

Orientation d'Aménagement et de Programmation › 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 (obligation de réalisation d'OAP pour les zones AU et définition d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation). 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.

La création de l'OAP 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.

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 de la frange est

Vue sur les habitations au nord

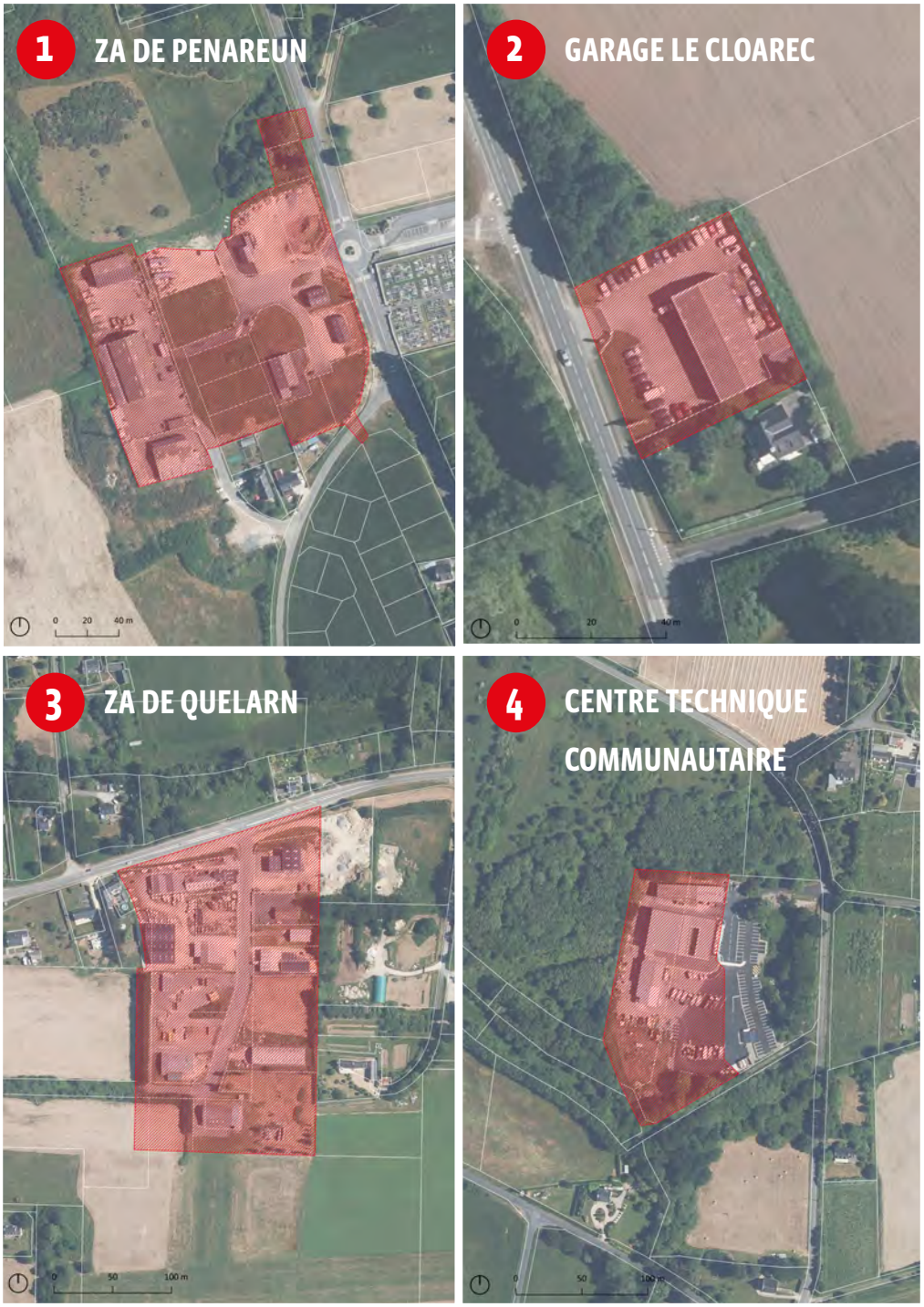
›› *Vues sur le site de projet et emprise parcellaire /* Cittànova

›› Adaptation du règlement écrit de la zone Ui

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. L'une d'entre elles, la ZA de Penareun, 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. Les 3 autres zones Ui, composées d'une zone d'activité communautaire, du centre technique communautaire et d'un garage automobile privé, sont déjà urbanisées et n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux aménagements.

Implantation › Remplacer la règle de recul minimum par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives par une possibilité de construction en limite ou en retrait afin de favoriser la densification.



***›› Zones Ui du PLU en vigueur** / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova*

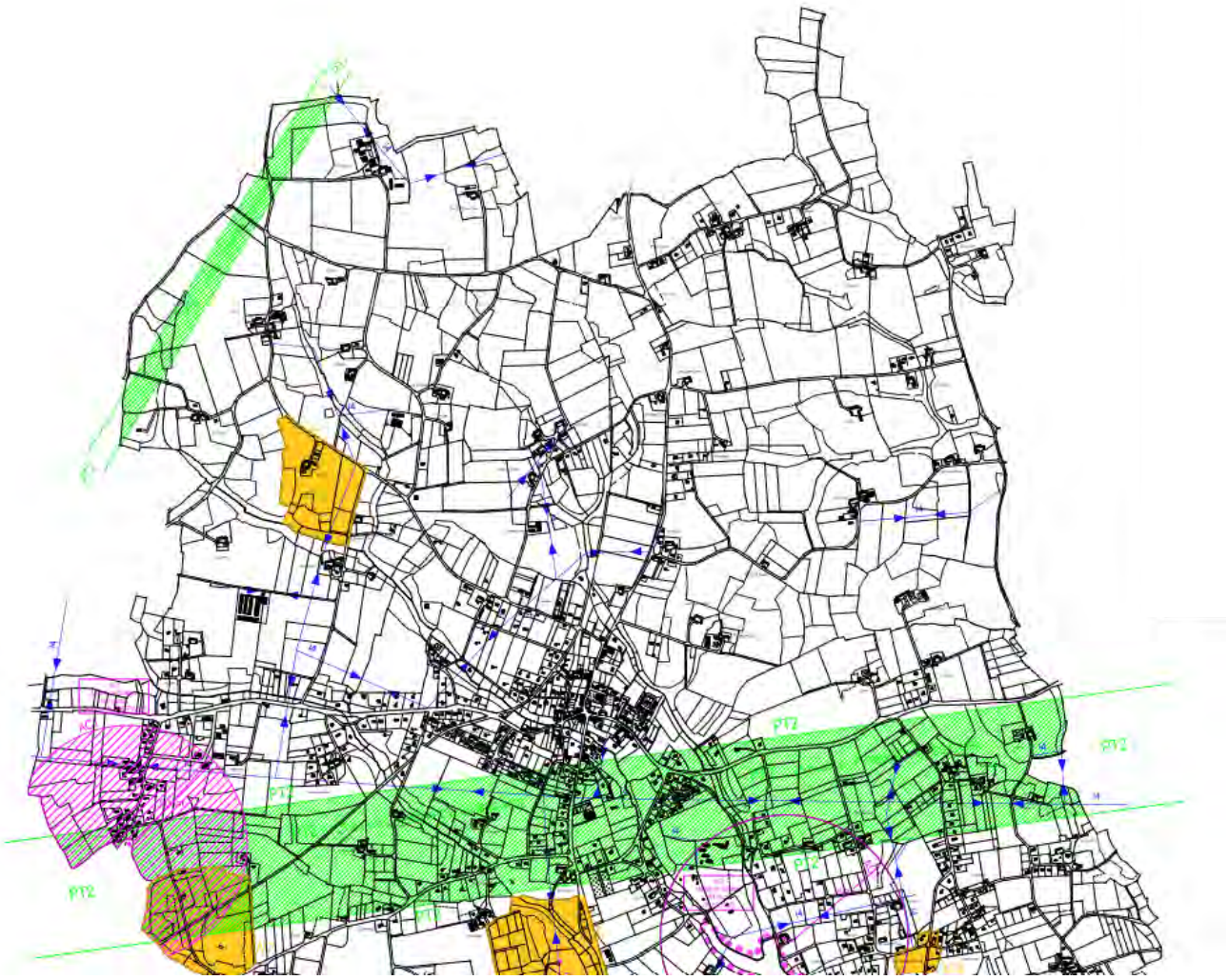
›› Mise à jour des annexes (servitudes d'utilité publique et zones de présomption de prescription archéologique)

Les servitudes suivantes sont supprimées suite à l'arrêté du 1er mars 2021 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.

› 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*

›› *Vue sur le site de l'Hôtel des Dunes depuis le sentier côtier* / Cittànova

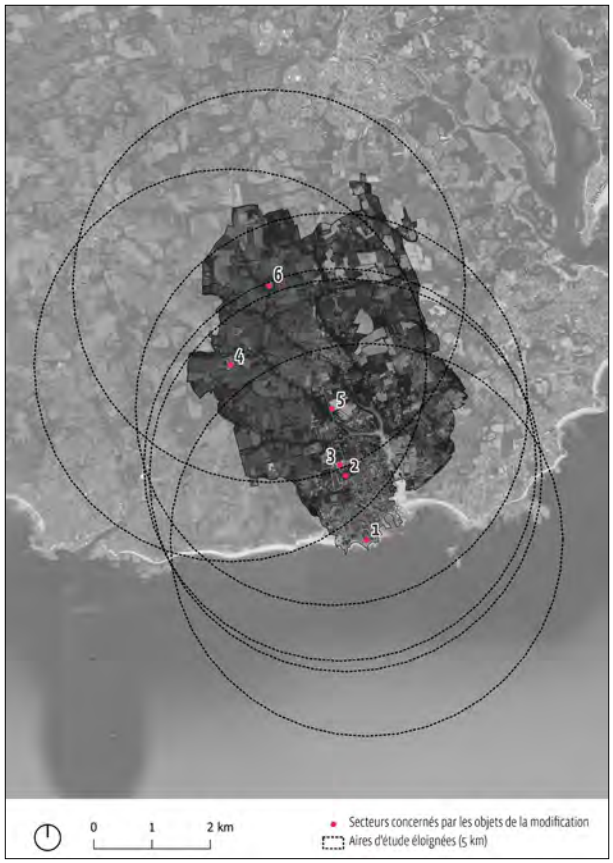
2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION

›› *Préambule*

Deux aires d'études sont ici définies pour l'analyse de l'état initial de l'environnement et des incidences de la modification :

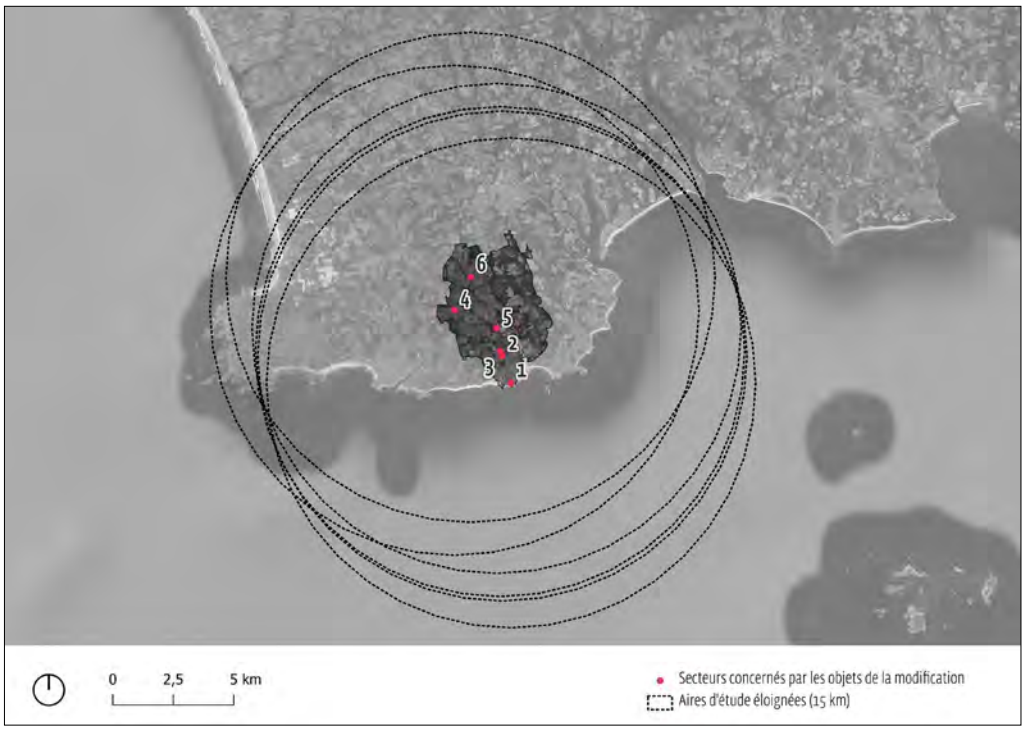
› Aire d'étude «immédiate» : Elle correspond à la zone où intervient un objet de la modification et/ou un projet associé. Les 4 objets de la modification font intervenir les 6 secteurs suivants :

1/ Site de l'hôtel des Dunes (adaptation des règlements écrit et graphique)
2/ Secteur de Prat Ar Reun (adaptation des règlements écrit et graphique et création d'une OAP)
3/ ZA de Pen Ar Reun (adaptation du règlement écrit de la zone Ui)
4/ ZA de Quelarn adaptation du règlement écrit de la zone Ui)
5/ Garage Le Cloarec (adaptation du règlement écrit de la zone Ui)
6/ Centre technique communautaire (adaptation du règlement écrit de la zone Ui)



› Aire d'étude «éloignée» : Elle correspond à l'entité écologique dans laquelle s'insère le point de la modification et/ou le projet associé et où une analyse globale du contexte environnemental de l'aire d'étude immédiate est réalisée. Deux «tampons» d'analyse sont ici définies :

› Outils réglementaires : tampon de 15 km autour de l'aire d'étude immédiate
› Outils d'inventaires et continuités écologiques : tampon de 5 km autour de l'aire d'étude immédiate



›› Aires d'études éloignées (15 km et 5 km) pour l'analyse de l'EIE et des incidences de la modification /
IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova

Afin d'identifier facilement le niveau de priorisation de chaque composante environnementale, les enjeux sont classés de très fort à négligeable.

Enjeu très fort	Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet risque d'entraîner la perte totale de la valeur et/ou l'augmentation forte de la préoccupation.
Enjeu fort	Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet risque d'entraîner la dégradation partielle de la valeur et/ou l'augmentation modérée de la préoccupation
Enjeu faible	Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet est sans risque de dégradation de la valeur et d'augmentation de la préoccupation
Enjeu négligeable	Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telle que la réalisation d'un projet n'a pas d'impact notable sur la valeur et la préoccupation, car non présente sur le territoire ou hors de portée des incidences potentielles

Les incidences potentielles du projet de modification sur les différentes composantes environnementales sont également classées selon un principe de progressivité.

Forte	Le projet génère des perturbations et des incidences très importantes pour lesquelles aucune mesure d'évitement ou de réduction n'est possible. Ce niveau d'impact remet le projet en question.
Moyenne	Le projet implique des incidences négatives qui peuvent être évitées, réduites ou compensées.
Faible	Le projet a des incidences neutres sur l'Environnement.
Négligeable	Les incidences identifiées ou l'absence d'incidences n'entraînent pas d'impact notable sur l'Environnement.

2.1 MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

Fort de sa situation géographique singulière, entre terre et mer, la commune de Plobannalec-Lesconil se caractérise par une diversité de milieux naturels (Ria du Ster de Lesconil, bocage, boisements, cordon dunaire, côte rocheuse, zones humides, etc...) qui entretiennent des interdépendances plus ou moins soutenues et dévoilent une richesse reconnue sur le plan faunistique et floristique. A ce titre il existe plusieurs inventaires et zonages de protection au sein et à proximité plus ou moins direct de la commune :

Zonages réglementaires et contractuels

› 2 Zones Spéciales de Conservation (ZSC - Natura 2000)
› 3 Zones de Protection Spéciale (ZPS - Natura 2000)
› Réserve Naturelle Régionale des Dunes et Paluds bigoudènes (en projet, candidature retenue le 17 décembre 2021)
› 7 Arrêtés de Protection de Biotopes
› 6 sites du Conservatoire du Littoral
› 7 Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Zonages d'inventaires

› 7 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1
› 2 ZNIEFF de type 2

›› Le réseau Natura 2000

› ZPS Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odet - FR5312005 (Directive «Oiseaux»)

Cet espace est scindé en deux entités couvrant deux estuaires : la rivière de Pont-l'Abbé et l'anse de Combrit. Il couvre majoritairement le Domaine public maritime et le Domaine public fluvial de ces deux estuaires, ainsi que les boisements riverains de Bodillo et Rosquerno (pour la partie rivière de Pont-l'Abbé) et Roscouré (pour la partie anse de Combrit).

Le périmètre est quasiment intégralement constitué par des habitats d'intérêt communautaire et en particulier des vasières, prés salés et lagunes. De par sa mosaïque de zones humides, c'est un site d'intérêt à l'échelle nationale et internationale pour l'avifaune hivernante, migratrice et nicheuse telle que la Spatule Blanche, le Chevalier gambette, la Barge rousse ou l'Avocette élégante. Cette ZPS est globalement bien conservée concernant les espèces d'oiseaux pour lesquelles elle a été instiguée. Deux caractéristiques du site expliquent ce constat : une importante vasière, peu accessible et parfois dangereuse donc faiblement pratiquée par l'Homme ; des berges boisées sur la quasi-totalité du périmètre des deux estuaires, offrant ainsi une protection pour l'avifaune présente. Il est à noter que différentes études font état d'une fréquentation «anarchique» par de petites embarcations provoquant ainsi des dérangements répétés à l'avifaune durant l'hivernage.

› ZPS Roches de Penmarc'h - FR5312009 (Directive «Oiseaux»)
› ZPS/SIC/pSIC Roches de Penmarc'h - FR5302008 (Directive «Habitats, faune et flore»)

Le site s'étend sur plus de 45 000 ha dont les limites Ouest et Sud se trouvent respectivement entre 9 et 11 milles nautiques de la côte. Situé au carrefour entre la Mer d'Iroise et le Nord du Golfe de Gascogne, c'est un lieu de passage et de stationnement important pour les oiseaux pélagiques (Puffin des Baléares, Puffin des anglais, Fou de bassan). La biodiversité de ce secteur est particulièrement riche avec notamment un platier rocheux composé de blocs et des forêts de laminaires qui offrent une multitude de niches écologiques pour de nombreuses espèces. Ce périmètre comprend des entités rocheuses d'origine granitique avec un ensemble de pointe rocheuses et de récifs aux pentes abrupte au niveau du secteur de St-Guénolé et de Penmarc'h. L'association entre cette typologie rocheuse, l'importance du courant marin, l'exposition à la houle et aux vents dominants est à l'origine d'une richesse écologique particulière qui tient aux champs de Laminaires.

La sauvegarde des champs de laminaires, la gestion des activités nautiques et de la fréquentation de l'estran, l'information et la sensibilisation, la mise en place d'une pêche durable sont ici autant d'éléments au cœur des préoccupations de gestion du site.

› ZPS Baie d'Audierne - FR5300021 (Directive «Oiseaux»)
› ZPS/SIC/pSIC Baie d'Audierne - FR5300021 (Directive «Habitats, faune, flore»)

Le site représente un des plus importants complexes de dunes et zones humides arrière-dunaire du littoral armoricain. Il se compose d'une mosaïque d'habitats d'intérêt communautaire en particulier des groupements de dunes fixées (habitats prioritaires). Il se caractérise également par la présence de grands ensembles d'étangs et de marais arrière-littoraux dont le fonctionnement peut avoir un caractère lagunaire. D'importants cordons de galets abritent des ensembles floristiques remarquables tant au niveau des annuelles que des vivaces. La position géographique de la Baie et la variété de milieux naturels (roselières, prairies humides, pelouses dunaires, estran sableux...) expliquent la richesse de ce site et son intérêt ornithologique majeur (fonction de nidification de nombreuses espèces).

Les principales pressions anthropiques s'exerçant sur le site sont liées à la fréquentation importante de la bande côtière, sur le domaine marin et dunaire, aux nombreuses activités de loisirs (nautisme, randonnée, équestre...) ou professionnelles (pêche), et à l'activité agricole notamment la bulbiculture qui s'accompagne de traitements phytosanitaires et de pompages qui peuvent altérer les équilibres hydrodynamiques de la dune.

Depuis le 4 septembre 2021, le site de la Baie d'Audierne est intégré au programme national de protection des zones humides RAMSAR. D'une surface de 2 396 ha, le site intègre 530 ha de zones humides en bordure de littoral comprenant une diversité biologique et d'habitats naturels qui justifient sa labellisation. Elles sont imbriquées dans une plaine dunaire (640 ha) plus sèche et forment avec elle un écosystème original. La particularité de la baie réside dans cette association d'habitats naturels secs et humides soit une hétérogénéité qui favorise la biodiversité avec plus de 1 000 espèces animales observées sur site dont 320 espèces d'oiseaux. Les zones humides assurent ici de nombreux services (écosystémique, épuration de l'eau, continuité écologique, économique) et sont globalement en bon état de conservation. Elles sont cependant exposés à certaines menaces du fait de la fréquentation grandissante, des pratiques agricoles polluantes et de la présence d'espèces invasives.

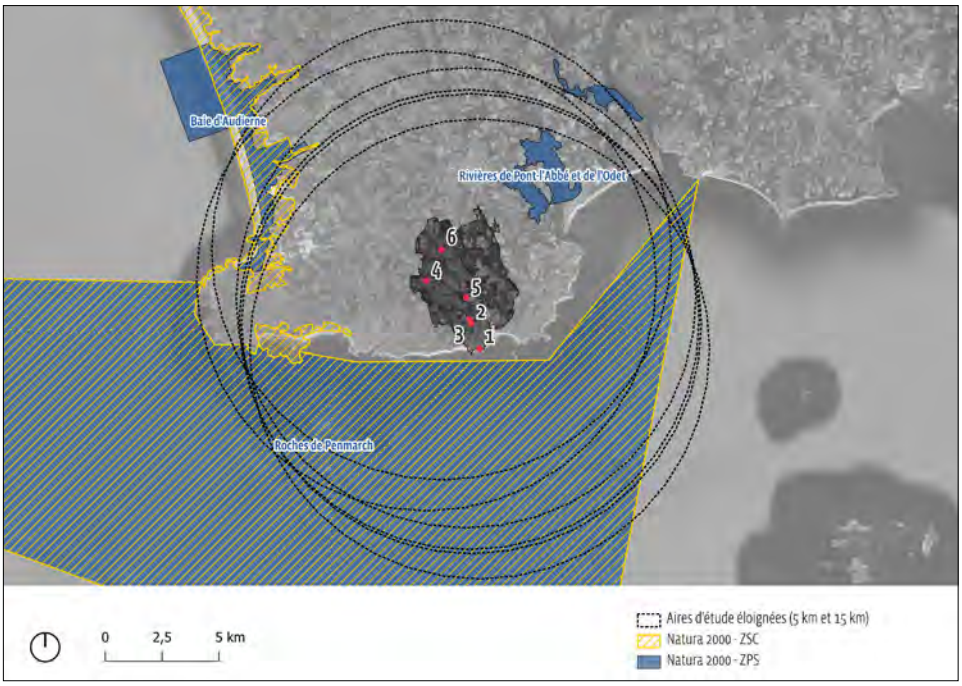
Les 4 objets de la modification font intervenir 6 secteurs qui se situent en dehors des zones intégrées au réseau Natura 2000. Les interdépendances entretenues par ces 6 secteurs avec le réseau Natura 2000 varient selon la distance qui les sépare et les enjeux en présence. Les incidences des objets de la modification sur l'Environnement varient également selon ces facteurs mais aussi la nature de l'objet.

<table>
<tr><th>Objet de la modification et site associé</th><th>Interdépendances estimées</th><th>Enjeu</th><th>Incidences estimées</th></tr>
<tr><td>1/ Site de l'Hôtel des Dunes (adaptation des règlements écrit et graphique)</td><td rowspan="6">› ZPS et ZSC «Roches de Penmarc'h» : Potentiellement modérée à forte avec les habitats équivalents du site pour les espèces à forte dispersion comme l'avifaune

› ZPS et ZSC «Baie d'Audierne» : Potentiellement modérée avec les habitats équivalents du site pour les espèces à forte dispersion comme l'avifaune

› ZPS «Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odet» : Potentiellement modérée avec les habitats équivalents du site pour les espèces à forte dispersion comme l'avifaune</td><td>Enjeu faible : Le site est à proximité direct de la zone mais le projet envisagé n'intervient pas directement sur les enjeux écologiques de la zone.</td><td>› ZPS «Roches de Penmarc'h» : Négligeable

Les aménagements prévus sur site prennent en partie place sur un espace assimilé à une pelouse sèche et comprenant quelques éléments de végétation (haies et arbres). Le projet tel qu'envisagé sur la base de la présente modification n'a pas pour effet de modifier ces éléments.</td></tr>
<tr><td>2/ Secteur de Prat Ar Reun (adaptation des règlements écrit et graphique et création d'une OAP)</td><td rowspan="5">Enjeu négligeable : Les objets de la modification interviennent en dehors du périmètre</td><td>Incidence potentielle négligeable</td></tr>
<tr><td>3/ ZA de Pen Ar Reun (adaptation du règlement écrit)</td><td rowspan="4">Incidence potentielle négligeable</td></tr>
<tr><td>4/ ZA de Quelarn (adaptation du règlement écrit)</td></tr>
<tr><td>5/ Garage Le Cloarec (adaptation du règlement écrit)</td></tr>
<tr><td>6/ Centre technique communautaire (adaptation du règlement écrit)</td></tr>
</table>



›› Réseau Natura 2000 dans l'aire d'étude «éloignée» des secteurs concernés par les objets de la modification / IGN BD ORTHO 2024, INPN / Traitement Cittànova

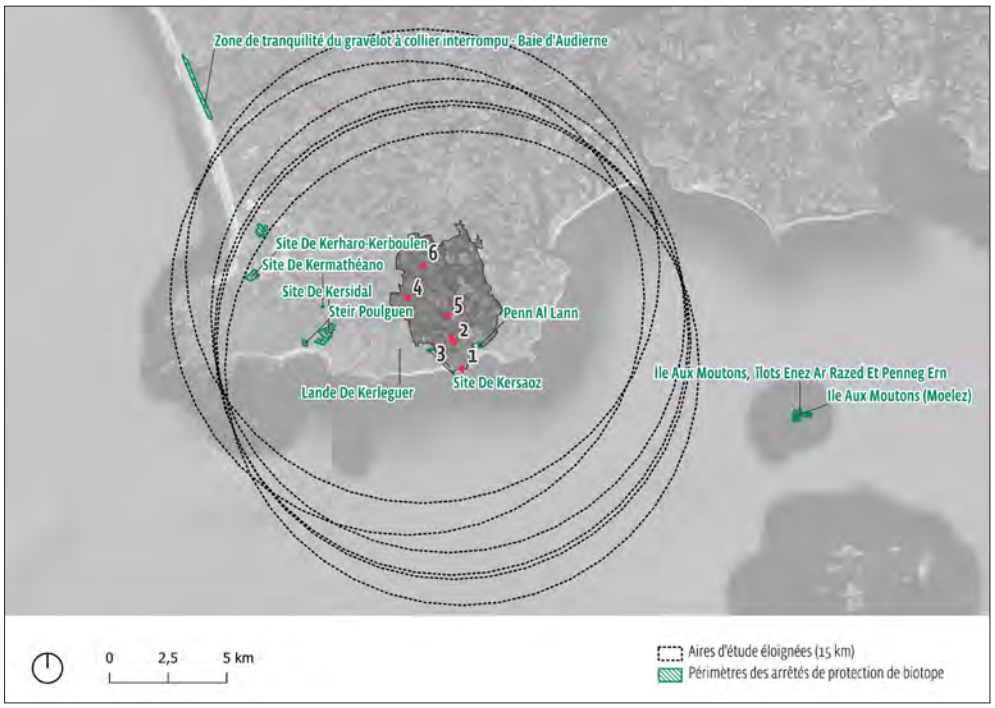
›› Le projet de Réserve Naturelle Régionale des Dunes et Paluds bigoudènes

Les Communautés de communes du Haut Pays Bigouden et du Pays Bigouden Sud ont présenté en 2020 un dossier de candidature pour la création d'une nouvelle réserve naturelle régionale (AMI «Nouvelles Réserves Naturelles Régionales en Bretagne»). Fort de la richesse écologique du site, le dossier a été retenu (17 décembre 2021) marquant ainsi le l'engagement des démarches pour la demande de classement. Représentant la partie méridionale de la Baie d'Audierne, la RNR projetée a un périmètre qui intègre les parcelles du Conservatoire du Littoral (Baie d'Audierne, Marais de la Joie et de Lescors) et les parcelles privées concernées par des enjeux de biodiversité. Le périmètre projeté couvre une zone d'environ 1 442 ha.

Les 6 secteurs concernés par les objets de la présente modification sont en dehors du périmètre du projet de RNR. Les interdépendances qu'ils entretiennent avec ce dernier sont potentiellement modérées à fortes en ce qui concerne les habitats équivalents pour les espèces à forte dispersion comme l'avifaune. Les objets de la modification n'ont aucune incidence sur le périmètre projeté de la RNR.

›› Périmètre envisagé pour la RNR des dunes et paluds bigoudènes / IGN BD ORTHO 2021 / Traitement CCPBS et CCHPB

Enjeu négligeable	Les objets de la modification interviennent en dehors du périmètre de la réserve.
Incidence potentielle négligeable	



›› Les Arrêtés de Protection de Biotope

Ces périmètres ont été créés pour assurer la pérennité des enjeux faunistiques et surtout floristiques. Chaque arrêté liste ainsi les usages, la gestion et les travaux interdits au sein des sites afin de maintenir leur fonctionnalité (circulation des véhicules à moteur, pratique du vélo tout terrain, activités de bivouac, écobuage, brûlage des chaumes, retournement des sols, etc...).

›› Arrêtés de protection de biotope dans l'aire d'étude «éloignée» des secteurs concernés par les objets de la modification / IGN BD ORTHO 2024, INPN / Traitement Cittànova

Les 6 secteurs concernés par les objets de la présente modification sont en dehors des périmètres des arrêtés de protection de biotope identifiés dans un rayon de 15km. Les interdépendances qu'ils entretiennent avec ces périmètres sont potentiellement modérées à fortes en ce qui concerne les habitats équivalents pour les espèces à forte dispersion (interdépendances potentiellement fortes en ce qui concerne les secteurs n° 1, 2, 3 et 5 avec les sites «Lande de Kerleguer», «Site de Kersaoz» et «Pen Al Lann»).

Les objets de la modification n'ont ici aucune incidence sur les périmètres des 7 arrêtés.

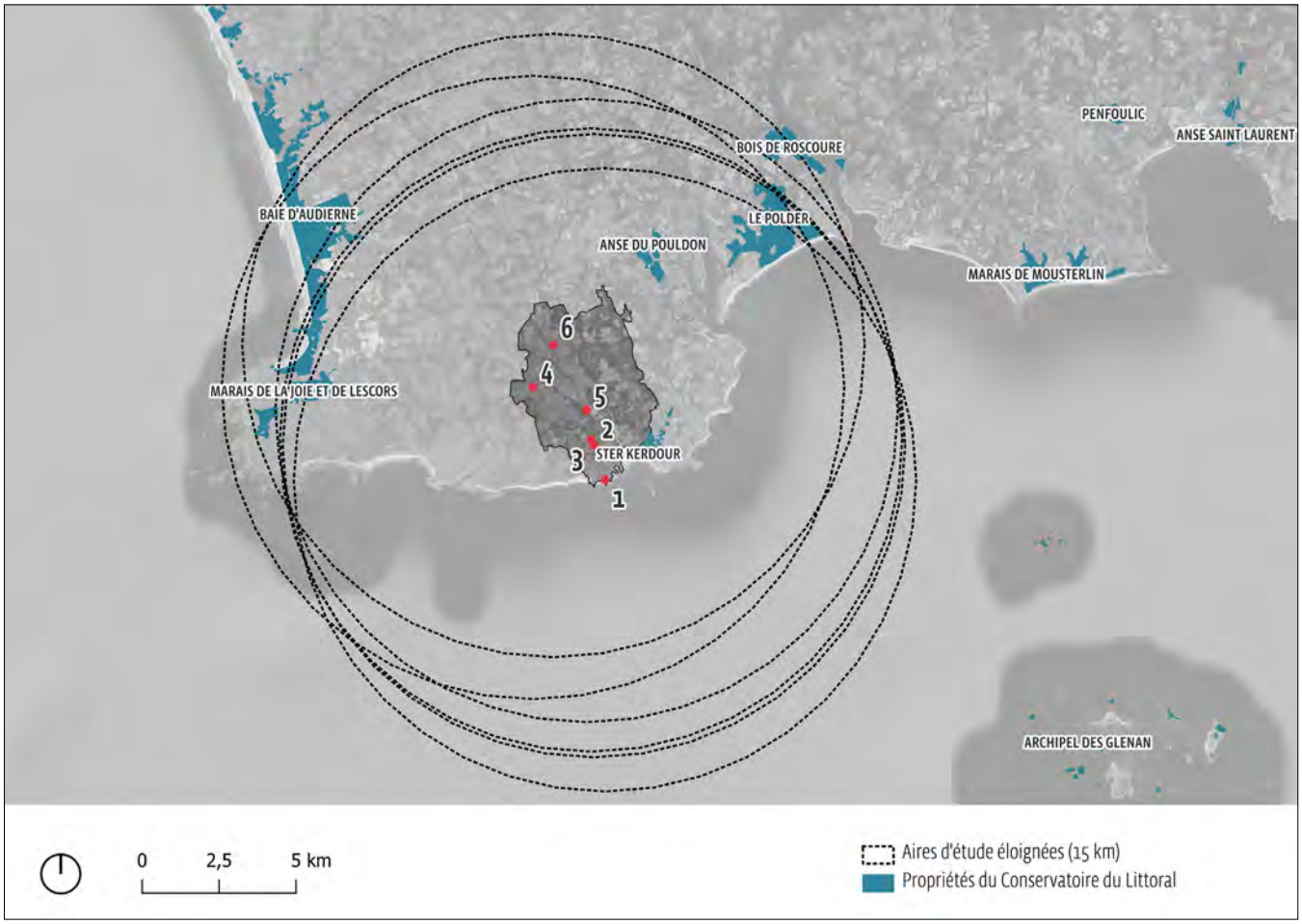
A noter que la commune de Plobannalec-Lesconil est concernée par un seul arrêté qui intervient sur le site de Penn Al Lann (instauré par arrêté préfectoral du 30/10/2020).Il s'agit d'une lande littorale qui comporte une espèce protégée au niveau national (renoncule à fleurs).

Enjeu négligeable	Les objets de la modification interviennent en dehors des périmètres de protection..
Incidence potentielle négligeable	

›› Les sites du Conservatoire du Littoral

Six sites du Conservatoire du Littoral sont recensés dans l'aire d'étude «éloignée» des secteurs concernés par les objets de la modification.

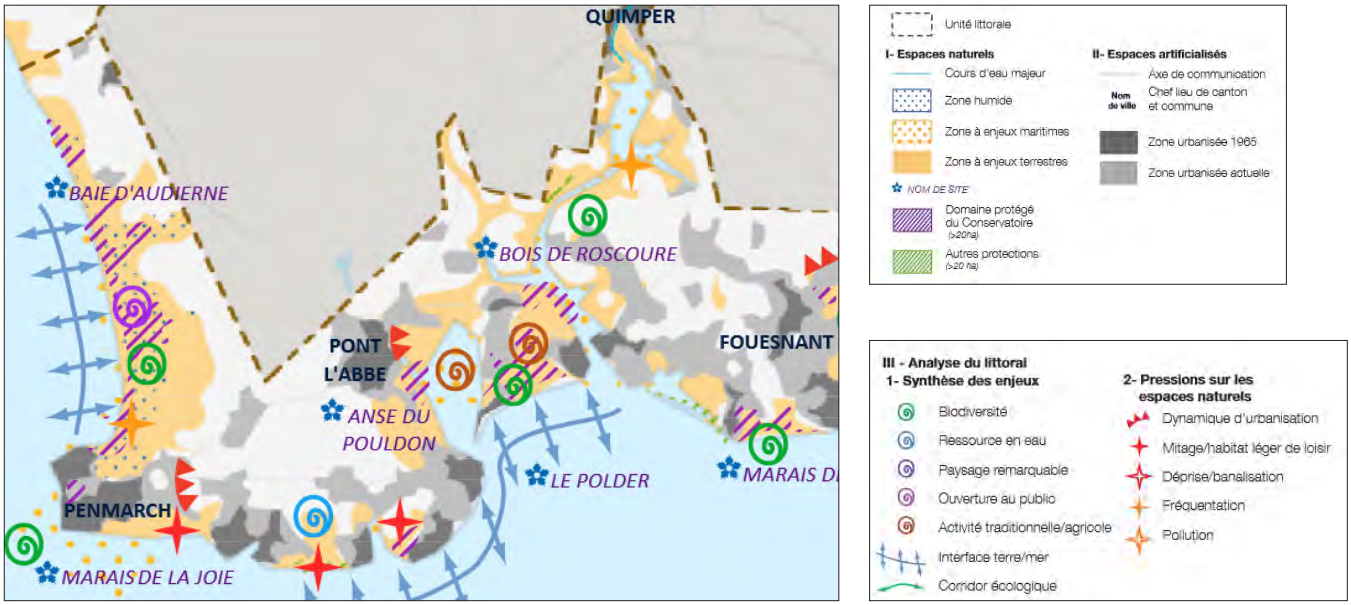
Le Conservatoire du Littoral a publié sa stratégie d'intervention sur la côte sud du Finistère pour la période 2015-2050. Cette dernière donne à voir les enjeux et pressions qui pèsent sur les espaces naturels du territoire du fait de l'urbanisation et de l'activité touristique. La côte sud du Finistère est particulièrement menacée par l'étalement urbain des centralités historiques disséminées tout le long de la côte de Penmarc'h et de Pont-l'Abbé. Les communes déjà fortement urbanisées font l'objet d'un certain attrait résidentiel et touristique qui a pour conséquence une fréquentation grandissante. Le développement de la plaisance accompagné de mouillages sauvages et des activités de pêche de loisirs et de chasse sont à l'origine de dérangements répétés de l'avifaune durant la période d'hivernage. Les sports nautiques sont particulièrement développés au sein de la Baie d'Audierne avec pour conséquence une fréquentation accrue des espaces dunaires et un stationnement qui peut devenir quelque peu anarchique notamment en période estivale.



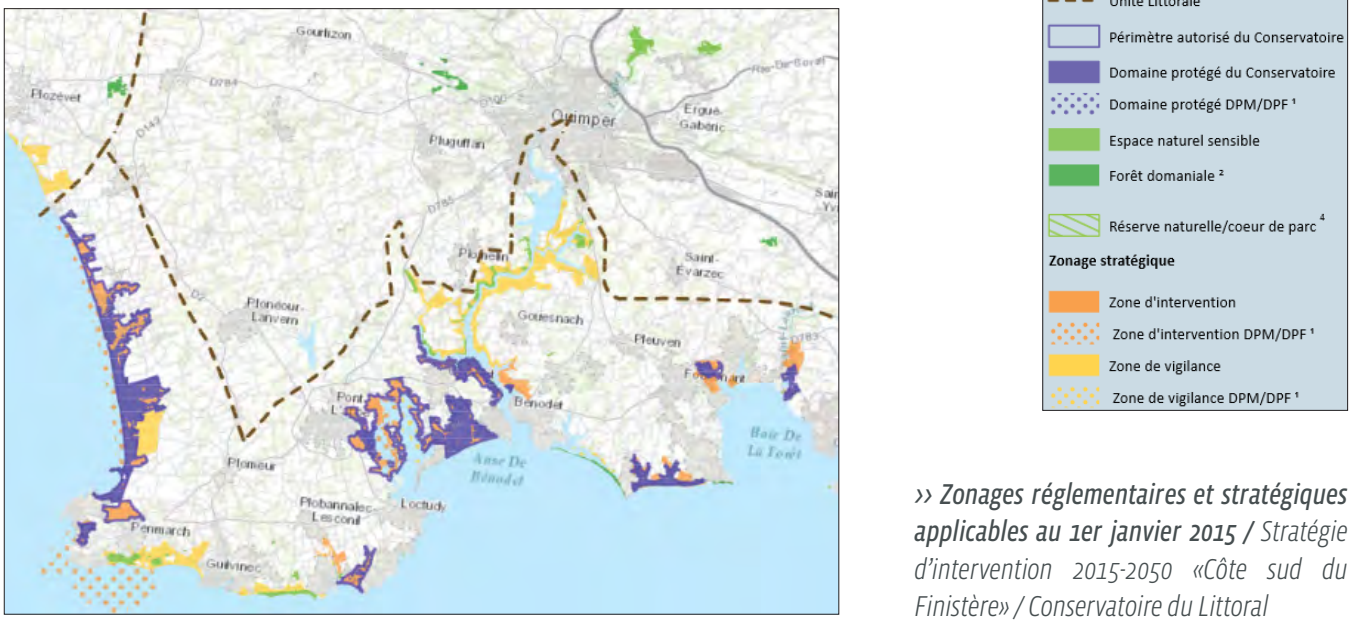
›› Terrains acquis par le Conservatoire du Littoral dans l'aire d'étude «éloignée» des secteurs concernés par les objets de la modification / IGN BD ORTHO 2024, INPN / Traitement Cittànova

Les 6 secteurs concernés par les objets de la modification ne prennent pas place au sein de terrains acquis par le Conservatoire du Littoral. Les interdépendances qu'ils entretiennent avec les six sites recensés du Conservatoire du Littoral sont potentiellement modérées à fortes en ce qui concerne les habitats équivalents pour les espèces à forte dispersion (interdépendances fortes en ce qui concerne les secteurs n°1, 2, 3 et 5 avec le site «Ster Kerdour»).

Les objets de la modification n'ont ici aucune incidence sur les sites du Conservatoire du Littoral. Il est à noter que le secteur n°1 est au sein ou à proximité direct d'une zone de vigilance identifiée par le Conservatoire du Littoral. Ces zones sont définies comme des «zones à l'intérieur desquelles le Conservatoire n'a pas en principe vocation à faire des acquisitions foncières mais qui justifient une vigilance de tous les acteurs. En cas d'évolution des pressions sur ces zones, et de menace directe, il s'agit de réfléchir collectivement (services de l'État, Départements, Conservatoires d'espaces naturels, collectivités, acteurs associatifs ou privés...) à la mise en place éventuelle de mesures adaptées». Les mesures prises dans le cadre de la modification pour se prémunir d'une éventuelle accentuation et/ou création de nouvelles pressions sur cet espace seront précisées dans la partie 4. MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER».



*›› **Enjeux et pressions sur les espaces naturels** / Stratégie d'intervention 2015-2050 «Côte sud du Finistère» / Conservatoire du Littoral*



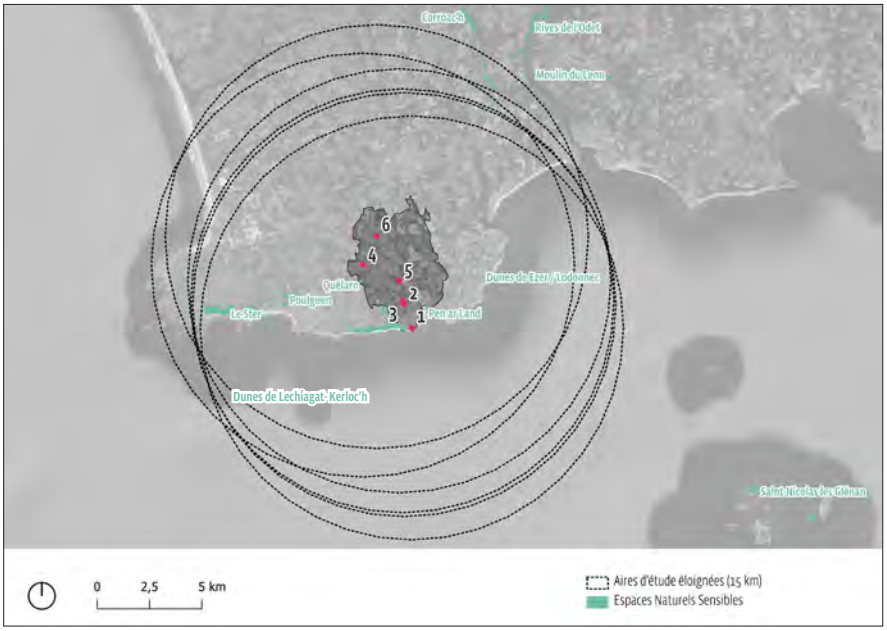
*›› **Zonages réglementaires et stratégiques applicables au 1er janvier 2015** / Stratégie d'intervention 2015-2050 «Côte sud du Finistère» / Conservatoire du Littoral*

Enjeu faible **Incidence potentielle faible**	Les objets de la modification interviennent en dehors des sites du Conservatoire. Le secteur n°1 est le seul qui fait intervenir un enjeu et une incidence potentielle tous deux faibles car il semble être intégré dans une «zone de vigilance».

›› Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Ces espaces désignent des sites naturels qui présentent une richesse écologique potentiellement menacée par la pression urbaine et/ou les activités anthropiques. Le Département et le Conservatoire du Littoral élaborent un programme d'action foncière en milieu naturel (art L.110 du Code de l'urbanisme) afin de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public d'espaces naturels sensibles. Cette politique de maîtrise foncière participe à préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels en évitant toute artificialisation. A noter que la CCPBS est gestionnaire des espaces acquis par le conseil départemental du Finistère (CD29).

Six ENS sont identifiés dans l'aire d'étude «éloignée» des secteurs concernés par les objets de la modification. La commune de Plobannalec-Lesconil en compte trois à savoir les sites «Dunes de Lechiagat», «Pen Ar Land» et «Quelarn».



› Dunes de Lechiagat-Kerloc'h :
Près de la moitié de la superficie du site est propriété du CD29. Sur 4 km, entre Léchiagat et Lesconil, le littoral est formé par un cordon dunaire qui protège de la submersion marine des terrains situés de l'autre côté en contrebas.

Face au recul constaté du cordon dunaire (supérieur à 50 m depuis 1945), l'acquisition de terrains et les aménagements réalisés n'ont d'autres ambitions que de ralentir les avancées de la mer (enrochement, plantation d'oyats, installation de «poch teil», etc...).

› Pen Ar Land :
Ce site fait l'objet d'un arrêté de biotope (Site de «Penn Al Lann») du fait notamment de la présence d'une espèce protégé au niveau national qui est la renoncule à fleurs.

› Quelarn :
Le site est compris dans une entité boisée qui présente un intérêt écologique et paysager. Associés au réseau hydrographique et aux zones humides, les boisements constituent le support d'une continuité écologique. Aussi, le site comprend un ensemble de sépultures du néolithique identifiée par le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne comme un site en catégorie 2 soumis à l'application de la loi du 2001-44 relative à l'archéologie préventive. La catégorie 2 renvoie ici à une obligation de classement en zone N pour ne permettre aucune modification.

›› ENS dans l'aire d'étude «éloignée» des secteurs concernés par les objets de la modification / IGN BD ORTHO 2024, INPN / Traitement Cittànova

Les 6 secteurs concernés par les objets de la modification sont en dehors des ENS identifiés dans l'aire d'étude éloignée. Néanmoins, du fait de leur présence dans cette aire et des milieux propres à chacun, ils entretiennent des interdépendances modérées à fortes en ce qui concerne les habitats équivalents pour les espèces à forte dispersion. Les interdépendances entretenues par l'ensemble des secteurs avec les sites identifiés dans le périmètre communal sont potentiellement fortes dans ce cas de figure. Au regard de ces éléments, les objets de la modification n'ont aucune incidence sur les ENS mentionnés.

Enjeu négligeable	Les objets de la modification interviennent en dehors des périmètres de protection..
Incidence potentielle négligeable	

›› Le réseau des Zones Naturelles d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est un outil de connaissance de la biodiversité des territoires mais n'a pas de valeur prescriptive. Pour autant, les documents d'urbanisme doivent s'efforcer de prendre en compte les zonages des sites ZNIEFF et leurs enjeux et objectifs de conservation/restauration associés. Pour rappel, il existe deux types de ZNIEFF :

› Les ZNIEFF de type 1 : de superficies généralement limitées, elles se caractérisent par la présence d'espèces animales ou végétales rares et/ou caractéristiques. A noter que ces ZNIEFF peuvent être contenues dans les ZNIEFF de type 2.

› Les ZNIEFF de type 2 : des grands ensembles naturels riches et peu «anthropisés» ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. A noter

Deux ZNIEFF de type 1 sont présentes au sein du périmètre de la commune de Plobannalec-Lesconil et une ZNIEFF de type 1 est comprise dans les aires d'étude «éloignées» (5 km) de l'ensemble des secteurs concernés par les objets de la modification («Lande de Kerleguer»). Aussi, une ZNIEFF de type 1 («Dunes et marais de Kerity et Ster Poulguen et landes de Kersidal») est comprise dans l'aire d'étude éloignée du secteur n°4 seulement. Les interdépendances entretenues par les 6 secteurs avec les 3 premières ZNIEFF mentionnées sont potentiellement modérées à fortes en ce qui concerne les habitats équivalents pour les espèces à forte dispersion. Concernant le secteur n°1, il entretient une interdépendance forte, qui dépasse les seuls habitats, avec la ZNIEFF «Plages, dunes et lagunes de Lehan à Kersauz et rochers de Goudoul» sachant que cette dernière recoupe son périmètre.

› «Plages, dunes et lagunes de Lehan à Kersauz et rochers de Goudoul»

› Superficie du site : 116 ha
› Emprise sur la commune : 7 ha
› Nombre d'espèces déterminantes : 18

Cette ZNIEFF englobe l'ensemble du cordon dunaire, d'environ 3 km, situé entre les ports bigouden de Léchiagat et de Lesconil, ainsi que la pointe rocheuse de Goudoul en partie couverte de placages sableux. L'ensemble de la ZNIEFF est marqué par d'anciennes carrières de sable, des dépôts de sédiments issus du dragage du port du Guilvinec et des travaux de consolidation de dunes après la tempête de 1987 qui sont à l'origine de la topographie actuelle du cordon sableux. La zone comporte des secteurs de dune grise à Immortelle des dunes, ici reconnu comme habitat d'intérêt communautaire, qui sont relativement bien conservés mais peuvent être remplacés progressivement par des pelouses appauvries dans les zones faisant l'objet de piétinements ou de travaux. Ces secteurs hébergent une diversité d'espèces remarquables propres aux milieux dunaire, au même titre que les zones sableuses d'arrière-dune, les pelouses de dunes grises bien préservées ou les rochers granitiques. La partie Ouest de la zone est particulièrement sujette à l'érosion dunaire avec pour conséquence l'engagement «fréquent» de travaux d'enrochement ou de plantations. Sur le plan hydrographique, la zone se compose de 4 secteurs en eau dont au moins 3 communiquent entres eux (étang de Léhan, roselière de Phragmite près de Kerloc'h, prairies humides du Reun). Le 4ème site est indépendant (dépression prairiale à Agrostis stolonifère de Kersauz). Sur le plan faunistique, le haut de plage accueille le Gravelot à collier interrompu mais aussi le Vanneau huppé, des limicoles en migration, la Sarcelle d'hiver, le Vanneau, la Bécassine des marais, le Chevalier gambette. Les fourrés dunaires sont quant à eux favorables à la présence de la Fauvette Pitchou, tandis que les saulaies humides hébergent la Rainette verte.

Les menaces qui pèsent sur la ZNIEFF, en dehors des risques naturels de type érosion et submersion, tiennent aux activités anthropiques et aménagements qui s'opèrent :

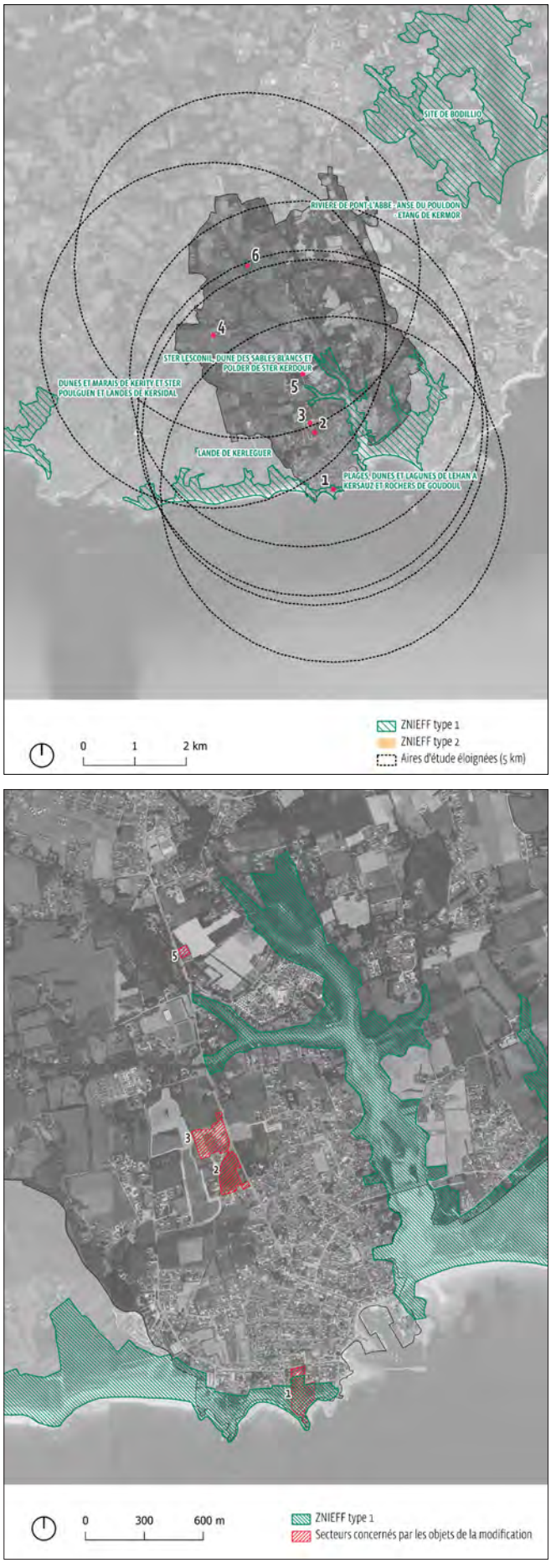
› Les piétinements et travaux peuvent être à l'origine d'un remplacement des secteurs de dune grise par des pelouses appauvries,

› Les activités de chasse et la fréquentation peuvent être à l'origine de dérangements envers les espèces de l'avifaune, notamment en période hivernale

› « Ster de Lesconil, dunes des Sables Blancs et polder de Ster Kerdour»

› Superficie du site : 167 ha
› Emprise sur la commune : 7 ha
› Nombre d'espèces déterminantes : 22

La ZNIEFF correspond à une même entité géomorphologique d'ancienne anse ou ria transformée progressivement par des aménagements anthropiques. Elle comprend le polder du «Ster Kerdour», le réseau de zones humides des vallons amont ainsi que le Ster de Lesconil. Concernant plus particulièrement le territoire communal, le Ster de Lesconil présente un intérêt halieutique reconnu en tant que nourricerie pour de nombreuses espèces de poissons. La succession des groupements halophiles est similaire à celle du polder de Kerdour, au fond du bras principal, ainsi qu'à l'arrière de la digue qui barre le bras Ouest. Les bras Est sont court-circuités par la route. En bordure du Ster, quelques prairies naturelles de fauche ont été annexées mais sont floristiquement moins riches que celles du polder car plus sèches. Des fourrés littoraux thermophiles de prunelliers à Iris fétide et Garance voyageuse occupent majoritairement les bordures. Des bosquets de chênaie maigre à Arbutus unedo, arbuste méditerranéen, subspontané sur le Sud Finistère sont aussi disséminés. Des micro-habitats intéressants, murets de pierres sèches à Asplenium obovatum et Umbilicus rupestris, pelouses sèches à Hélianthème à gouttes, lande sèche à bruyère cendrée, en ponctuent les bordures et accueillent une population abondante de Lézard vert.



*›› **ZNIEFF dans l'aire d'étude «éloignée» des secteurs concernés par les objets de la modification** / IGN BD ORTHO 2024, INPN / Traitement Cittànova*

Le secteur n°1 correspondant au site de l'hôtel des dunes est le seul qui prend place au sein d'une ZNIEFF, en l'occurrence la ZNIEFF de type 1 «Plages, dunes et lagunes de Lehan à Kersauz et rochers de Goudoul». Par conséquent il entretient des interdépendances fortes en ce qui concerne les habitats équivalents et complémentaires. Les objets de la modification qui interviennent ici ont des incidences potentielles fortes dans la mesure où ils permettent l'émergence d'un projet source d'imperméabilisation et de flux supplémentaires.

L'emprise aménageable prend place au nord de la parcelle sur un espace caractérisé comme suit :

› Biotope : «Biotope littoral de climat subhumide hyperocéanique, sur sol légèrement acide mésique» (CarHab 2023, code 303645) : Habitats majoritairement constitués de pelouses aérohalophiles et de landes auxquels sont associés des ourlets et des surfaces minérales peu végétalisées.

› Habitat CarHab « Habitat ouvert sur substrat acide et mésique du domaine tempéré » (CarHab 2023, code 3300-303645) : Prairie de type indéterminée en façade littorale de l'étage planitiaire, sous ombroclimat subhumide, en situation hyperocéanique, sur sol légèrement acide et mésique

› Habitats potentiels selon la typologie EUNIS : «Falaises, corniches et rivages rocheux à Angiospermes» (CarHab 2023, code B3.3) : 3 espèces, dont aucune n'est inscrite sur une liste de protection, sont recensées ici (2Arthropodes et 1 Chordé)

› Habitats potentiels - correspondance Habitat d'Intérêt Communautaire (HIC) : «Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques» (CarHab, code 1230) :

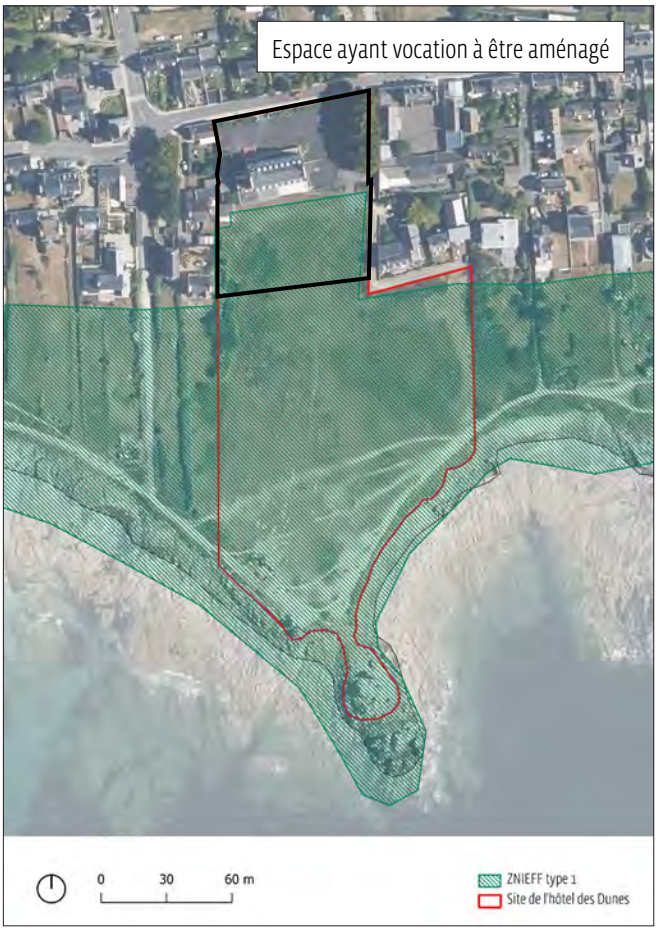
› Physionomie de végétation : «Prairies et pelouses sèches et mésophiles (hors dunes)» (Grands types de végétation du Finistère, Conservatoire Botanique National de Brest, code 3300) :

› Prairies mésophiles : Prairies de sols mésophiles fertiles à moyennement fertiles, généralement entretenues par fauche et/ou pâturage. Elles sont dominées par les graminées vivaces. La richesse floristique est très variable et dépend des conditions écologiques et des modes de gestion.

› Pelouses des sols acides : Pelouses vivaces des sols mésophiles à frais, acides et pauvres. Ces pelouses se développent souvent dans un contexte de lande. Elles sont favorisées par la fauche et/ou le piétinement.

› Pelouses aérohalophiles : Pelouses vivaces des fissures et replats des falaises maritimes exposées aux vents et aux embruns, voire à l'aspersion d'eau de mer lors des tempêtes. Elles sont caractérisées par la présence de plantes tolérantes au sel.

Enjeu fort	Le secteur n°1 est intégré au périmètre de la ZNIEFF de type 1 «Plages, dunes et lagunes de Lehan à Kersauz et rochers de Goudoul». Il fait ainsi partie d'un ensemble naturel qui offre des potentialités biologiques pour la faune, notamment l'avifaune (fonction d'habitat, zone d'étape migratoire, zone de reproduction) et la flore. L'espace où intervient le projet est caractérisé par un habitat de type prairie indéterminée (comprenant des pelouses aérohalophiles) sur substrat acide et mésique. Les menaces potentielles qui pèsent tiennent à l'artificialisation et au piétinement.
Incidence potentielle moyenne	L'imperméabilisation des sols liées à l'aménagement du site peut avoir des incidences sur les habitats et espèces en présence. La démarche Éviter/Réduire/Compenser s'applique dès lors (détail dans la partie 4.MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER»



›› (De haut en bas et de gauche à droite) Emprise de la ZNIEFF dans l'aire d'étude immédiate du secteur n°1, types d'habitats (CarHab) et correspondances EUNIS et HIC en présence / IGN BD ORTHO 2024, INPN / Traitement Cittànova

›› La Trame Verte et Bleue (TVB)

La Trame verte et bleue (TVB) «a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. » (Art. L.371-1 du Code de l'Environnement – Loi Grenelle 2).

Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire. Elle contribue au bon état de conservation des habitats naturels, des espèces mais aussi des eaux superficielles et souterraines. Ainsi, elle a pour objectif de contribuer à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

A l'échelle locale, le code de l'environnement et celui de l'urbanisme prévoient la préservation des continuités écologiques dans les documents de planification et projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. La mise en œuvre de la TVB s'appuie aussi sur de nombreux outils, notamment contractuels, permettant d'agir pour garantir la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, par le biais de la gestion des espaces constitutifs de la TVB.

Pour être fonctionnelles, les continuités écologiques doivent être composées de :

› Réservoirs de biodiversité : Ce sont des zones dans lesquelles les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, migration et repos).

› Corridors écologiques : Ils représentent les « couloirs » de déplacement, utilisés par la faune et la flore, reliant les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons fonctionnelles entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permettent sa dispersion et sa migration. Généralement, ce sont des structures linéaires (haies, bords de chemin, ripisylve, ...), en « pas japonais » (ponctuation d'espaces relais comme les mares ou les bosquets), ou en matrices paysagères (type de milieu paysager). Ces corridors ne sont pas nécessairement matérialisés mais peuvent être créés par des conditions physiques : couloirs d'obscurité, zone à hygrométrie suffisante, etc. Les continuités écologiques peuvent se distinguer en sous-trame (Chaque sous-trame correspond à un type de milieu auquel est associé un cortège d'habitats et d'espèces. L'ensemble des sous-trames forme le réseau écologique.

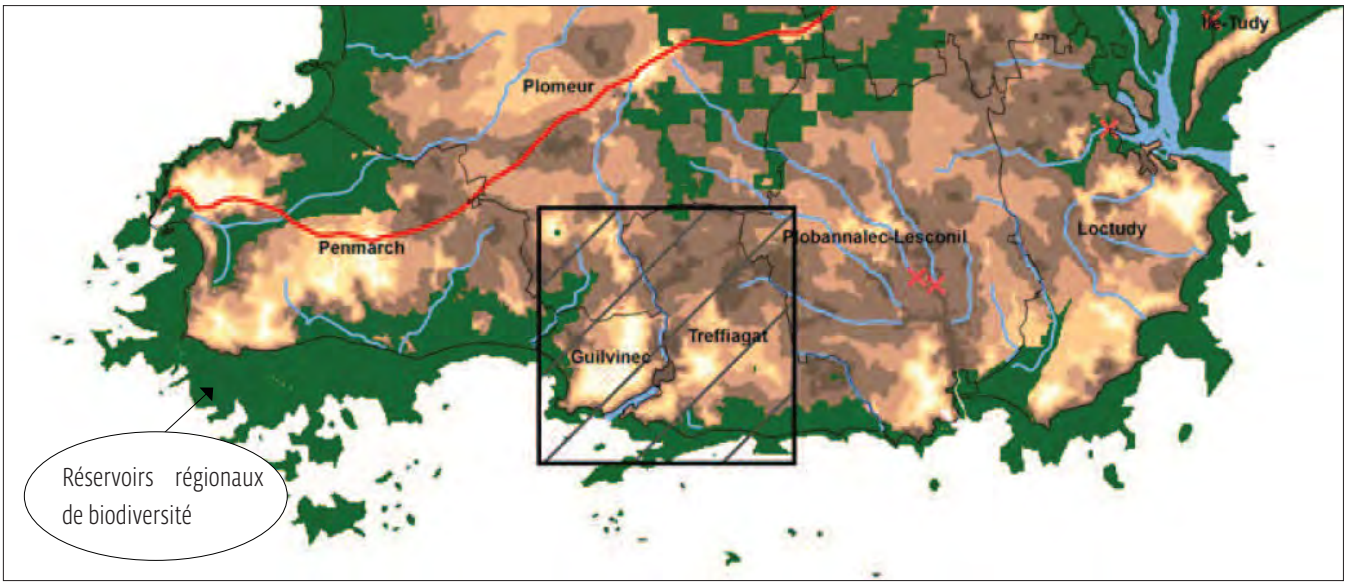
Aujourd'hui, la fragmentation des milieux est considérée comme l'une des causes majeures de l'érosion de la biodiversité. Si la fragmentation n'est pas un phénomène nouveau, son ampleur, son accélération et la pression des facteurs socio-économiques associés sont aujourd'hui préoccupantes. Elle se traduit par une diminution des surfaces des habitats et par l'augmentation des distances entre ces derniers. La conséquence directe est l'isolement des populations animales et végétales dans des fragments d'habitats naturels de plus en plus restreints qui ne suffisent plus à satisfaire leurs différents besoins. Plusieurs raisons sont à l'origine de ce phénomène (réseaux de transports, espaces artificialisés, activité humaine, pollution lumineuse, aménagements ponctuels et obstacles aériens)

Le PLU en vigueur de Plobannalec-Lesconil ne délimite pas les réservoirs de biodiversité néanmoins l'analyse de la TVB à l'échelle du SCoT et du SRCE permet d'apprécier leur localisation et ainsi leur(s) éventuelle(s) interaction(s) avec les motifs de la présente modification.

› La TVB régionale : le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Bretagne

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est un outil de cadrage pour la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle locale. Approuvé le 2 novembre 2015, le SRCE de la région Bretagne est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Bretagne approuvé le 16 mars 2021.

L'analyse du SRCE permet de relever les enjeux écologiques d'échelle régionale (1/100 000ème) qui concernent la commune de Plobannalec-Lesconil : un réservoir régional de biodiversité le long de la façade littorale sud, deux agglomérations caractérisée par une faible connexion des milieux naturels et des cours d'eau connectés à la Ria de Lesconil et intégrés dans la trame bleue régionale (ruisseau du Ster et ses affluents, le Kerlut, le Moustoir et le Loustouarn ; ruisseau de Kerdrével, ruisseau de Kerhervant).



›› ***Trame Verte et Bleue de Bretagne - zoom sur le sud du Pays Bigouden Sud*** */ SRCE Bretagne, 2016*

Des «grands ensembles de perméabilité» ont été identifiés par le SRCE. Ils correspondent à des territoires présentant chacun, dans une vision régionale, une homogénéité au regard des possibilités de connexion des milieux naturels. La décomposition de la région en Grand Ensemble de Perméabilité permet la caractérisation et la responsabilisation de l'ensemble des territoires locaux vis-à-vis de la biodiversité régionale.

La commune de Plobannalec-Lesconil appartient au Grand Ensemble de perméabilité 10 «Du Cap Sizun à la Baie d'Audierne». Cet ensemble présente un niveau élevé de connexion des milieux naturels avec de fortes variations entre des secteurs à forte voire très forte connexion sur le littoral et l'intérieur et des secteurs à faible connexion des milieux naturels, associée à des espaces de fortes cultures arrière-littoraux que sont les paluds.

›› ***Grand Ensemble de Perméabilité n°10*** */ SRCE de Bretagne / Traitement Cittànova*

Les réservoirs régionaux de biodiversité sont ici associés à :
› la frange littorale avec ses landes sur les côtes rocheuses du Cap Sizun et ses zones humides en baie d'Audierne (sous-trames «littoral», «landes/pelouses/tourbières» et «zones humides»).
› aux quelques vallées et notamment à leurs versants boisés (sous-trames «zones humides», «bocages» et «forêts»)

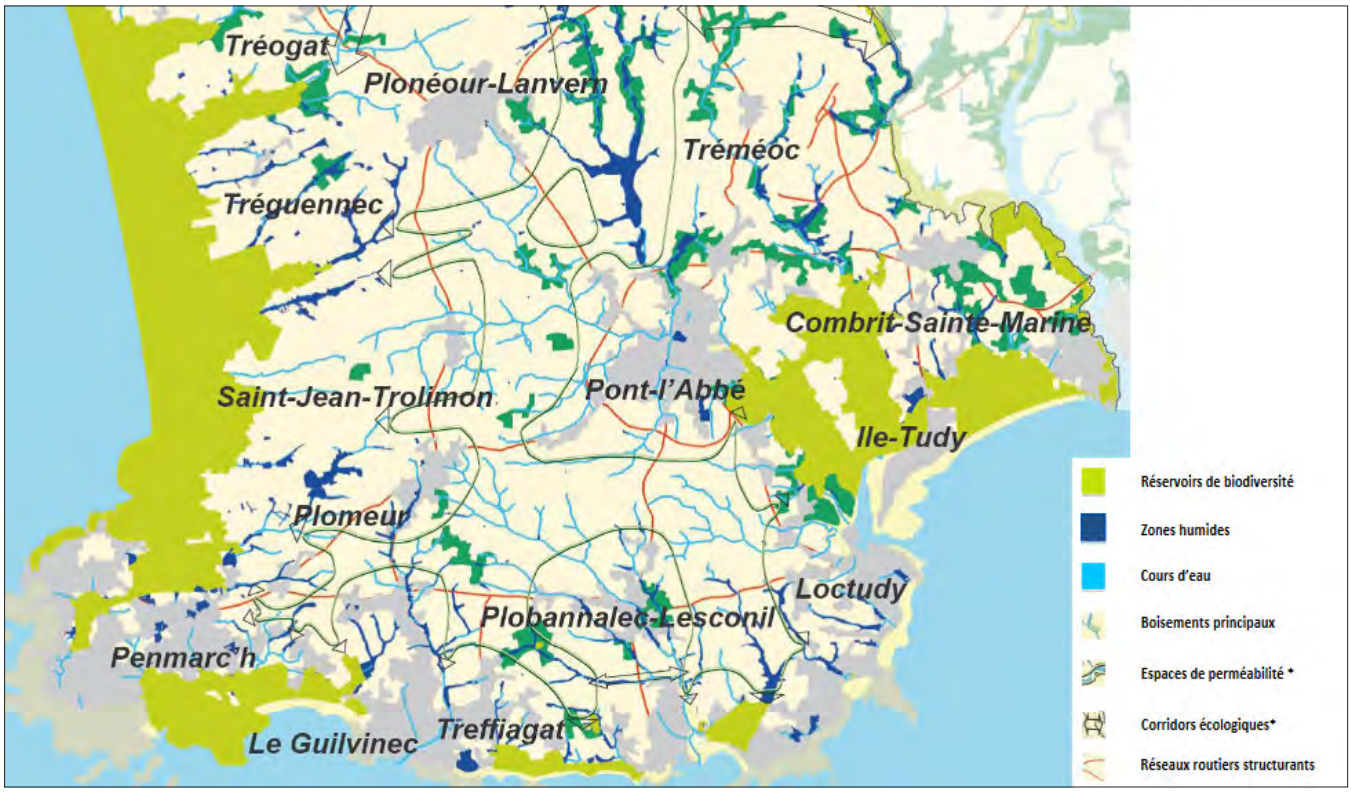
L'objectif régional assigné à ce Grand Ensemble de Perméabilité est de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

› La TVB à l'échelle du SCoT Ouest Cornouaille

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de Cornouaille intègre une partie consacrée à la TVB : «Préserver le fonctionnement écologique et paysager d'un territoire maritime».

Pour assurer un bon fonctionnement environnemental de tout le territoire, le SCoT détermine les principaux éléments constitutifs de la trame verte et bleue ainsi que les objectifs nécessaires à leur préservation. Ces objectifs consistent à :
› assurer une gestion conservatoire des milieux naturels remarquables (réservoir de biodiversité) ;
› empêcher le cloisonnement des milieux naturels et favoriser le développement de la biodiversité en s'appuyant sur les réservoirs de biodiversité et la nature ordinaire qui forment un réseau fonctionnel ;
› contribuer à la qualité de fonctionnement du cycle de l'eau, depuis les points hauts jusqu'aux eaux côtières. Il s'agit d'assurer une gestion pérenne de la ressource : qualité des eaux continentales (eau potable), qualité des eaux littorales (baignade, pêche) ;
› donner un cadre aux pressions multiples pour faciliter les activités liées aux milieux naturels : agriculture, tourisme, pêche, conchyliculture...

Le SCoT fixe 6 orientations dans le DOO ainsi que les modalités d'application liées aux documents d'urbanisme locaux. Ces derniers doivent en effet transcrire et identifier localement les réservoirs de biodiversité, les boisements principaux, les corridors écologiques locaux comprenant les éléments de la trame verte et le maillage de la trame bleue, les espaces de perméabilité.



›› Trame Verte et Bleue à l'échelle de l'Ouest Cornouaille / Annexes cartographiques du SCoT Ouest Cornouaille

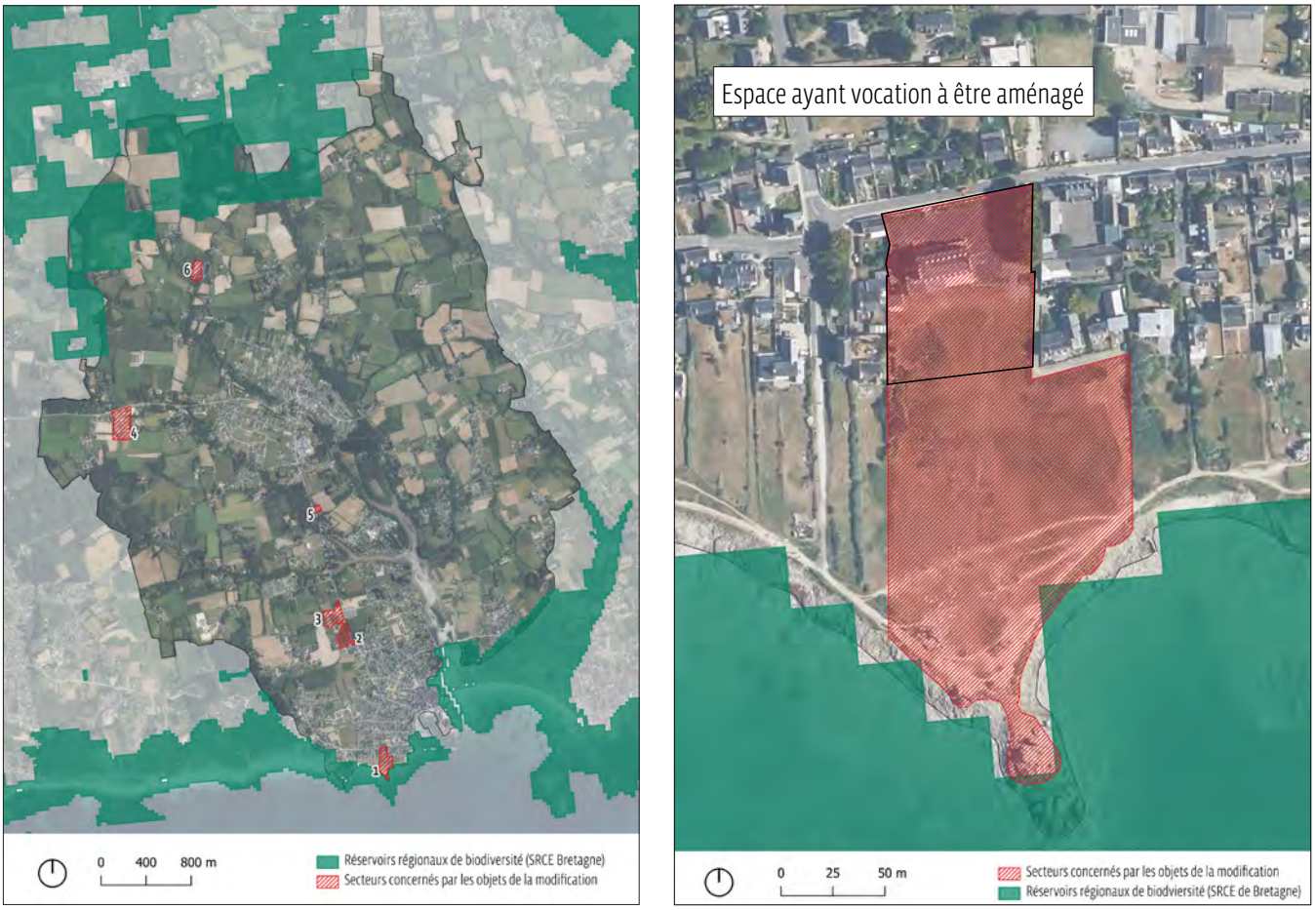
Une première analyse sur la base de la cartographie ci-dessus donne à voir plusieurs constats/présomptions quant aux interactions des objets de la modification avec la TVB supracommunale :

› Site n°1 : Proximité avec un réservoir de biodiversité
› Site n°2 : Limitrophe d'un réseau routier structurant
› Site n°3 : Limitrophe d'un axe routier structurant (D102) et proximité avec le réseau hydrographique communal
› Site n°4 : Potentiellement situé dans un corridor écologique
› Site n°5 : Limitrophe d'un axe routier structurant (D102) et proximité avec un boisement principal
› Site n°6 : Proximité avec des cours d'eau et zones humides

› La TVB à l'échelle de Plobannalec-Lesconil : une analyse croisée des «sous-trames»

Le PLU en vigueur de Plobannalec-Lesconil ne délimite pas certaines des composantes de la TVB et plus largement il ne contient pas de représentation de la TVB et de ses sous-trames à l'échelle de la commune. Néanmoins, en complément des éléments déjà identifiés (cours d'eau et espaces boisés classés), l'analyse de la TVB à l'échelle du SCoT et du SRCE permet d'apprécier la localisation des éléments précités et ainsi leur(s) éventuelle(s) interaction(s) avec les motifs de la présente modification.

Les réservoirs de biodiversité

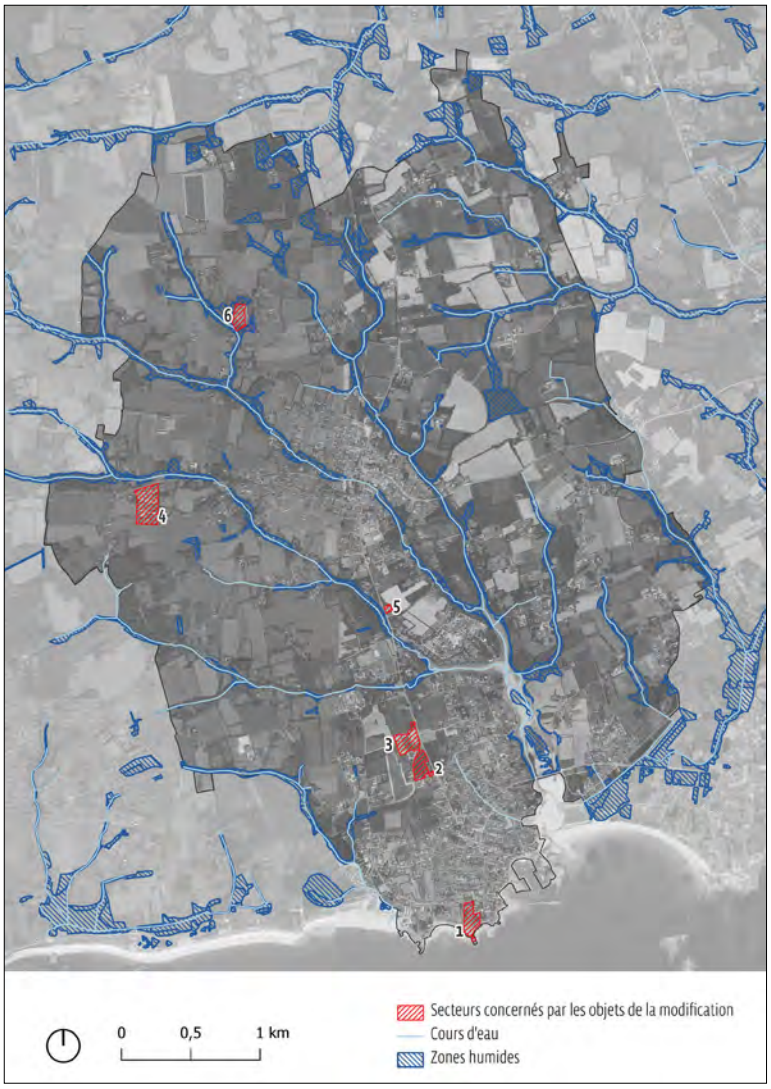


*›› **Emprise des réservoirs régionaux de biodiversité et des secteurs concernés par les objets de la modification** / IGN BD ORTHO 2024, SRCE de Bretagne / Traitement Cittànova*

En l'état, au regard des données disponibles, aucun point de la modification ne fait intervenir un site au sein d'un réservoir de biodiversité. L'emprise parcellaire du site de l'hôtel des Dunes recoupe en partie un réservoir de biodiversité mais il est à noter que les aménagements prévus sur site prennent place en zone U dans la continuité du bâti existant.

Enjeu faible	Les objets de la modification interviennent en dehors des réservoirs de biodiversité régionaux. Le secteur n°1 est le seul qui fait intervenir un enjeu et une incidence potentielle tous deux négligeables car il est à proximité direct d'un réservoir (moins de 200 m).
Incidence potentielle faible	

Le réseau hydrographique



›› Réseau hydrographique de Plobannalec-Lesconil et zooms sur les secteurs avec des enjeux limitrophes / BDTOPO IGN 2024, DDTM29 / Traitement Cittànova

Enjeu fort	Aucun point de la modification ne fait intervenir un site comprenant un cours d'eau et/ou une zone humide. Les objets de la modification qui prennent place sur les trois sites ci-dessus, sites qui sont au plus proche du réseau hydrographique, n'ont pas d'effet sur ce dernier à l'exception du site n°4 correspondant au centre technique communautaire. Celui-ci est le seul qui met en exergue un enjeu fort du fait de la présence limitrophe de plusieurs zones humides et d'un affluent du Ster.
Incidence potentielle faible	Les incidences potentielles sont faibles au regard de la nature de l'objet de la modification qui intervient (modification des règles de recul par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives).

Les boisements

La commune présente de nombreuses petites vallées avec des versants souvent boisés. Ces coulées vertes sont d'autant plus perceptibles que le relief sur le territoire de la commune est pratiquement inexistant. La commune est également caractérisée par un réseau de talus, haies et bosquets qui apportent du relief au paysage communal et favorisent l'insertion visuelle des bâtiments agricoles.

Le PLU en vigueur identifie des espaces boisés dont certains sont «significatifs», au titre de la loi littoral, sur la base de critères qui tiennent à la configuration des lieux (les espaces désignés au titre de la loi littoral sont vierges de toutes constructions et présentent un aspect d'unité paysagère homogène) et l'importance et la qualité du boisement (les espaces identifiés recouvrent pour la plupart ceux déjà identifiés au titre des espaces remarquables inclus dans le périmètre des espaces proches du littoral).

Sont ainsi classés comme significatifs au titre de la loi Littoral les boisements situés dans les secteurs suivants : Vallon de Kerlouarn, Ria du Ster, Sud du Pont Plat, Nord du Pont Plat, Sud-est du bourg de Plobannalec.

›› Espaces Boisés Classés (EBC) du PLU en vigueur / BDTOPO IGN 2024, PLU de Plobannalec-Lesconil / Traitement Cittànova

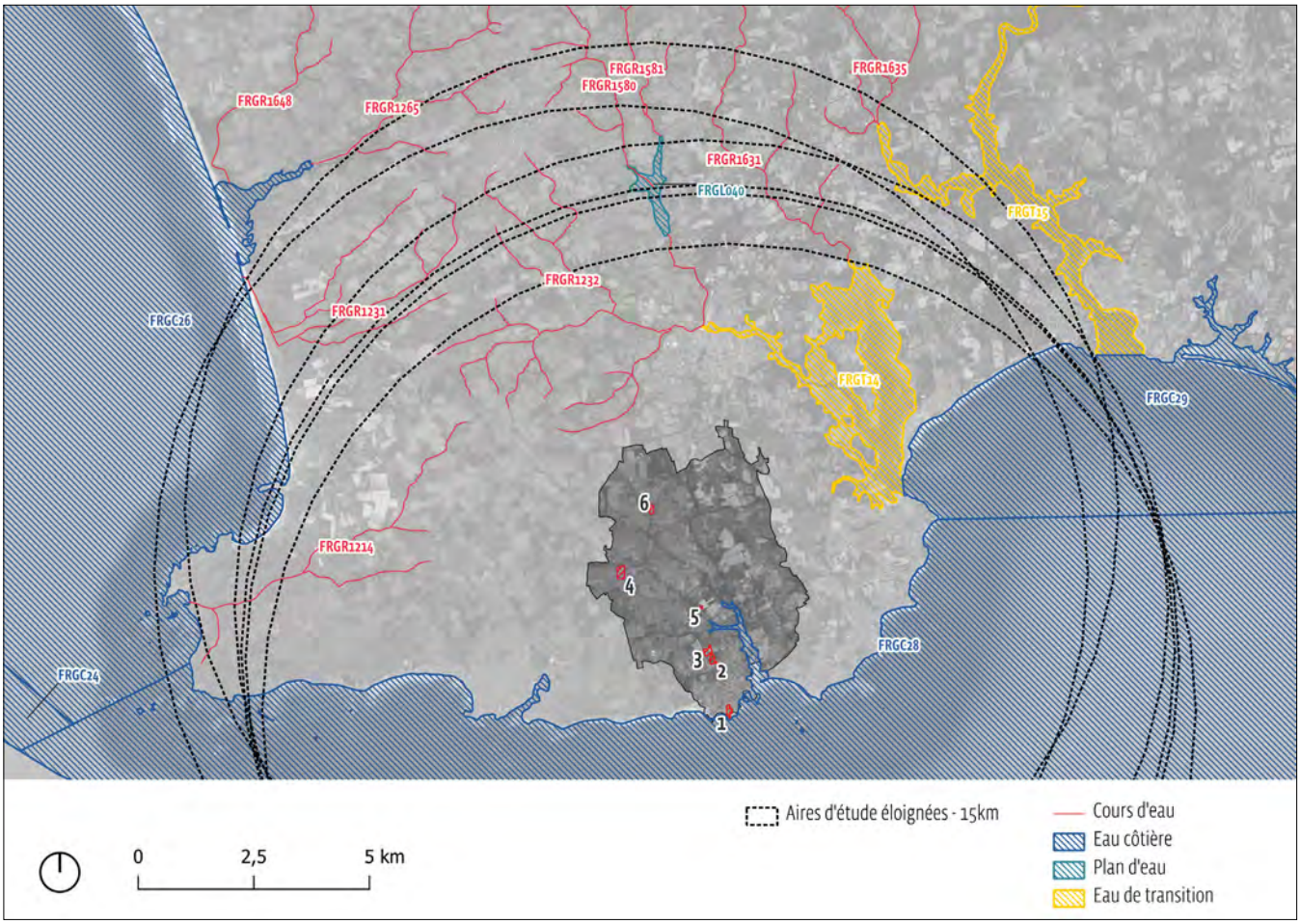
Enjeu faible	Aucun point de la modification ne fait intervenir un site comprenant un EBC. L'objet de la modification qui fait intervenir le site n°3, site limitrophe d'un EBC, n'a pas d'incidences sur l'EBC du fait de sa nature et du caractère déjà aménagé de l'espace en limite ouest. Les objets de la modification qui font intervenir les sites n°1 et 3 n'engagent pas la modification de la trame boisée de la commune.
Incidence potentielle faible	

2.2 RESSOURCE EN EAU

›› Les masses d'eau superficielles

La qualité de l'eau fait référence à son état biologique, physico-chimique et chimique. Elle dépend des activités anthropiques (activité agricole et phytopharmaceutique, rejets industriels, assainissement, etc...), de paramètres météorologiques et également de la qualité des plans d'eau qui participent à l'alimentation des cours d'eau. Les phénomènes d'eutrophisation sont accentués par les conditions météorologiques (température, ensoleillement, etc..) et ont des impacts sur l'activité agricole et les usages récréatifs. Ils deviennent ainsi sources de pollution au détriment de leur capacité épuratrice naturelle.

Plusieurs typologies de masses d'eau superficielles sont présentes au sein et/ou à proximité du territoire communal du fait de son caractère littoral :
› 1 masse d'eau de type plan d'eau
› 3 masse d'eau de type eau côtière
› 2 masses d'eau de type eau de transition
› 8 masses d'eau de type cours d'eau



*›› **Masses d'eaux superficielles dans l'aire d'étude «éloignée»** / BDTOPO IGN 2024, SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 / Traitement Cittànova*

Référentiel de la masse d'eau		Etat écologique 2019 (SDAGE)			Dispositions SDAGE et Objectifs SAGE	Observations complémentaires
Code	Nom	Etat	Risque	Objectif		
Plan d'eau						
FRGL040	Retenue du Moulin Neuf	Moyen	Eutrophisation et continuité écologique	2021	3B-1 : Retenue sensible à l'eutrophisation, utilisée pour l'alimentation en eau potable et particulièrement exposée au stockage du phosphore particulaire › Atteindre le bon état phosphore dans la retenue › Rétablir la continuité écologique	› Unique ressource AEP du Pays Bigouden Sud › Travaux de refonte de la passe à poissons du Moulin Neuf non réalisés au cours du premier CT. › Nombreux impact de la retenue sur la rivière de Pont-l'Abbé aval (réchauffement des températures, eutrophisation, déficit sédimentaire, etc....)
Eau côtière						
FRGC29	Baie de Concarneau	Médiocre	Eutrophisation	2027 (OMS)	10A-1 : Site de prolifération d'algues vertes sur sable › Limiter le développement des algues vertes › Atteindre le bon état chimique › Maintenir la bonne qualité des eaux de baignade › Limiter la présence de macro-déchets sur le littoral	› Site concerné par la mesure 10A-1 du SDAGE extérieur au territoire du SAGE › Observation de blooms de phytoplanctons toxiques › STEP prioritaires pêche à pied/conchyliculture : Combrit et Pont-l'Abbé
FRGC26	Baie d'Audierne	Bon	/	Depuis 2015	› Maintenir la bonne qualité des eaux de baignade › Limiter la présence de macro-déchets sur le littoral	› Réalisation du profil de vulnérabilité conchylicole au cours du premier CT › Actualisation du profil de baignade de la plage du Loc'h › STEP prioritaire conchyliculture : Pouldreuzic et Plozévet
FRGC28	Concarneau (large)	Bon	/	Depuis 2015	› Atteindre le classement des zones conchylicoles en A (horizon 2028)	

Référentiel de la masse d'eau		Etat écologique 2019 (SDAGE)			Dispositions SDAGE et Objectifs SAGE	Observations complémentaires
Code	Nom	Etat	Risque	Objectif		
Eau de transition						
FRGT14	Rivière de Pont-l'Abbé	Médiocre	Eutrophisation	2027 (OMS)	10A-2 : Site de prolifération d'algues vertes sur vasière › Atteindre le classement des zones conchylicoles en A (horizon 2028) › Atteindre le bon état chimique › Lutter contre l'envasement ou l'ensablement des estuaires › Limiter le développement de phytoplanctons toxiques	› Réalisation du profil de vulnérabilité conchylicole au cours du premier CT › Réalisation de l'étude régionale IMPRO : impact du sédiment sur la prolifération de macroalgue sur vasière» › Réalisation des travaux de renaturation de la rivière de Pont-l'Abbé aval au cours du premier CT › Observation de blooms de phytoplanctons toxiques
FRGT15	L'Odet	Bon	/	Depuis 2015	(SAGE de l'Odet)	/
Cours d'eau						
FRGR1214	Le ruisseau de Penmarc'h et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer	Médiocre	Morphologie et pesticides	2027	› Non dégradation de l'état nitrates › Atteindre/maintenir le bon état phosphore › Respecter la norme pesticide des eaux distribuées › Restaurer la morphologie du cours d'eau › Protéger les zones humides existantes › Rétablir la continuité écologique	› Dégradation de l'état écologique de la masse d'eau de moyen à médiocre › Contexte de marais rétro-littoraux incompatibles avec les critères de bon état morphologique, cours d'eau naturellement inadapté à l'accueil de salmonidés, limite méthodologique de l'IPR › Cours d'eau en liste 1 et en ZAP Anguille › Restauration de la continuité écologique à l'exutoire réalisée ›STEP prioritaire pêche à pied : Penmarc'h

FRGR1231	Le ruisseau de Tréguennec et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer	Bon	/	Depuis 2015	/	/
FRGR1232	Le Saint-Jean et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Pont-l'Abbé	Moyen	Morphologie, macro-polluants et pesticides	2027 (proche bon état)	Bassin situé en amont du site 10A-2 (algues vertes sur vasière) › Réduire de 30% les flux de nitrates › Atteindre/maintenir le bon état phosphore › Respecter la norme pesticide des eaux distribuées	› Cours d'eau recalibré sur une partie importante de son linéaire › Cours d'eau en liste 1 et en ZAP Anguille › Absence de système d'assainissement dans le bourg de Saint-Jean-Trolimon
FRGR1265	Le Bondivy et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer	Mauvais	/	2027	/	/
FRGR1580	Le ruisseau de Plonéour-Lanvern et ses affluents depuis la source jusqu'à la retenue du Moulin Neuf	Bon	/	Depuis 2015	Bassin situé en amont d'un site 3B-1 (retenue sensible à l'eutrophisation) Bassin situé en amont du site 10A-2 (algues vertes sur vasière) › Réduire de 30% les flux de nitrates › Viser le haut de la classe du bon état phosphore › Respecter la norme pesticide des eaux distribuées › Rétablir la continuité écologique	› Réalisation d'un étude «phosphore» au cours du premier CT
FRGR1581	Le Pont-l'Abbé et ses affluents depuis la source jusqu'à l'estuaire	Bon	/	Depuis 2015	Bassin situé en amont d'un site 3B-1 (retenue sensible à l'eutrophisation) Bassin situé en amont du site 10A-2 (algues verte sur vasière) › Réduire de 30% les flux de nitrates › Viser le haut de la classe du bon état phosphore › Respecter la norme pesticide des eaux distribuées › Rétablir la continuité écologique	› Réalisation d'un étude «phosphore» au cours du premier CT › Cours d'eau en liste 1 et liste 2

FRGR1631	Le Tréméoc et ses affluents depuis la source jusqu'à l'estuaire	Bon	/	2021	Bassin situé en amont du site 10A-2 (algues vertes sur vasière) › Réduire de 30% les flux de nitrates › Atteindre/maintenir le bon état phosphore › Respecter la norme pesticide des eaux distribuées	› Travaux d'effacement de l'ouvrage du moulin du Pouldon réalisé au cours du premier CT › Cours d'eau en liste 1 et en ZAP Anguille
FRGR1635	Le Corroac'h et ses affluents depuis la source jusqu'à l'estuaire	Bon	/	Depuis 2015	/	/

Aucun point de la modification ne fait intervenir un site en relation direct avec une masse d'eau superficielle. Le site n°6 est le seul situé à moins de 5km d'une masse de type cours d'eau (Le Saint-Jean et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Pont-l'Abbé) tandis que l'ensemble des sites sont situés à moins de 5 km de la masse d'eau de type côtière - «Concarneau(large)». Au regard de cet éloignement, de la nature des objets de la modification et des enjeux propres aux masses d'eaux superficielles environnantes, la modification du PLU n'a pas d'incidence sur ces dernières.

Enjeu faible **Incidence potentielle faible**	Les objets de la modification interviennent en dehors de l'emprise des masses d'eaux superficielles. Les objets qui font intervenir le site n°1 limitrophe d'une masse d'eau côtière sont les seuls qui ont des incidences potentielles moyennes sur le milieu.

›› Les masses d'eau souterraines

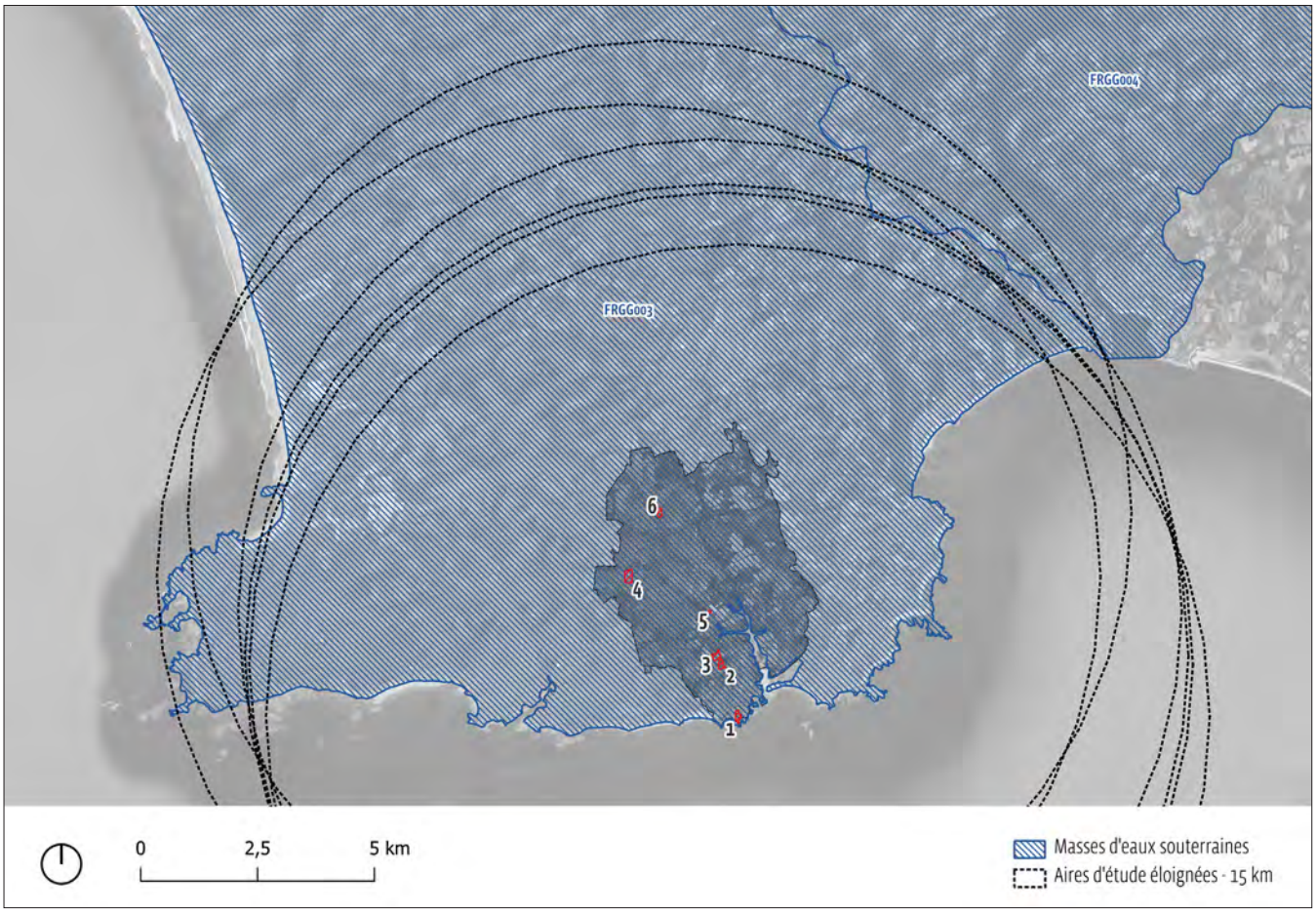
La pollution n'épargne pas les masses d'eau souterraines, à travers les processus d'infiltration et de percolation des eaux de surface vers les nappes phréatiques. Depuis une dizaine d'années, l'état des masses d'eau continentales et côtières est globalement moyen avec 26,5% des cours d'eau du bassin Loire-Bretagne en bon état écologique et 43% en état moyen, principalement à l'amont du bassin.

Le SDAGE Loire-Bretagne donne à voir deux masses d'eaux souterraines dans les aires d'étude «éloignées» des sites concernés par la présente modification du PLU :
› Bassin versant de l'Odet
› Bassin versant de la baie d'Audierne

Les objets de la modification qui touchent aux sites n°1 et 2 visent à permettre l'émergence d'aménagements qui ont vocation à accueillir des individus de manière permanente (lotissement communal) et temporaire (établissement hôtelier). Par essence, ces deux projets sources d'artificialisation peuvent avoir des incidences sur la ressource en eau, aussi bien sur le plan qualitatif que quantitatif, d'autant plus compte-tenu de la richesse du maillage hydrographique local.

Enjeu faible **Incidence potentielle faible**	De par leur nature et leur localisation, les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles sur les masses d'eau souterraines

Référentiel de la masse d'eau		Etat écologique 2019 (SDAGE)			Dispositions SDAGE et Objectifs SAGE	Observations complémentaires
Code	Nom	Etat	Risque	Objectif		
Eau de transition						
FRGG004	Bassin versant de l'Odet	Bon	/	Depuis 2015	10A – Réduire significativement l'eutrophisation des eaux côtières et de transition (SAGE de l'Odet)	› Etat chimique 2019 : Mauvais
FRGG003	Bassin versant de la baie d'Audierne	Bon	/	2021	6C-1 : délimitation de l'aire d'alimentation des captages prioritaires (Lannourec, Kergamet, Bromuel, Kerstrat, Lesaff) › Satisfaire l'ensemble des besoins en eau potable du territoire en période d'étiage ou lors de pollutions.	› Amélioration de l'état chimique de la masse d'eau de mauvais à bon › Délimitation de l'aire d'alimentation des captages prioritaires réalisée. › Réalisation des diagnostic territoriaux des pressions en cours de réalisation.



›› Masses d'eaux souterraines dans l'aire d'étude «éloignée» / BDTOPO IGN 2024, SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 / Traitement Cittànova

›› La collecte et le traitement des eaux usées

Site n°1 : Hôtel des Dunes

Le site de l'hôtel des Dunes prend place dans une zone desservie par l'assainissement collectif. L'assainissement collectif de la commune s'organise comme suit (source : Rapport annuel du délégataire - SAUR 2021) :

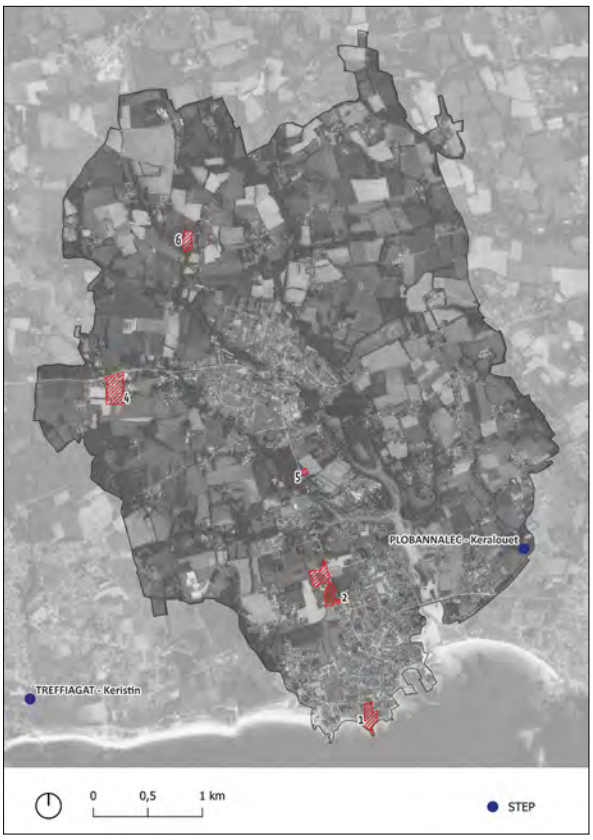
› Une STEP (Keralouet) avec une capacité nominale de 8 100 EH, une charge organique de 485 kg/jour de DBO5
› Une charge hydraulique de 1 350 m3/jour et une consommation moyenne (=facturée) de 73 m3/an par usager de la commune de Plobannalec-Lesconil
› Une agglomération d'assainissement de 7 104 EH (426,26 kg/jour)
› 1 775 usagers et 1 771 branchements
› 13 postes de relevage comprenant le poste du port qui est celui associé au secteur de projet (capacité nominale de 67 m3/h)
› Une qualité des rejets très satisfaisante en 2021

Afin de rendre compte de l'adéquation d'une occupation du site avec la capacité locale d'assainissement, est proposée l'analyse suivante sur la base d'un projet théorique comprenant au maximum 70 chambres, un espace de restauration pouvant accueillir 200 couverts/jour et la présence d'environ 30 employés. La population «générée» par le projet représenterait en l'état un maximum de 130 Équivalent-Habitant (EH). Le calcul pour déterminer ce volume est le suivant : 70 EH (70 chambres*1EH)+ 10 EH (30 employés*0,33 EH) + 50 EH (200 couverts servis*0,25 EH).

Pour rappel, l'Équivalent-Habitant (EH) correspond à «la charge organique biodégradable ayant une demande biochimique d'oxygène en cinq jours (DBO5) de 60 grammes d'oxygène par jour» (Article R. 2224-6 du code général des collectivités territoriales). C'est une unité de mesure qui permet d'évaluer la capacité d'une station d'épuration et qui se base sur la quantité de pollution émise par personne et par jour.

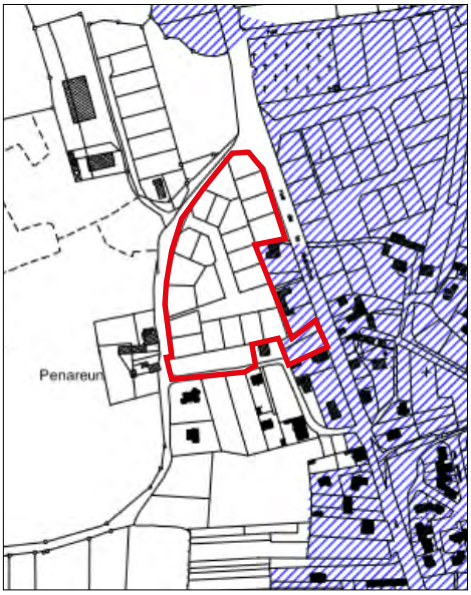
La population d'un projet de ce genre représente au maximum 130 EH soit une charge organique de 130 EH. Sur la base d'une consommation annuelle moyenne de 73 m3/EH, cela représente une charge hydraulique de 130 EH*(73m3/365 jours) = 26 m3/jour. La mise en perspective de la population attendue sur site avec la capacité locale de collecte et de traitement des eaux usées donne à voir une compatibilité sur ce point.

›› STEP aux environs des sites concernés par les objets de la modification / Traitement Cittànova



›› Plan d'aptitude des sols à l'assainissement / PLU de Plobannalec-Lesconil

	Capacité actuelle de la station	Avant-projet (données 2021)	Après-projet (1)
Charge organique	8 100 EH	7 104 EH	7 234 EH
Charge hydraulique	1 350 m3/j	467 m3/jour (170 422 m3 admis à la STEP)	493 m3/jour



›› Plan d'aptitude des sols à l'assainissement / PLU de Plobannalec-Lesconil

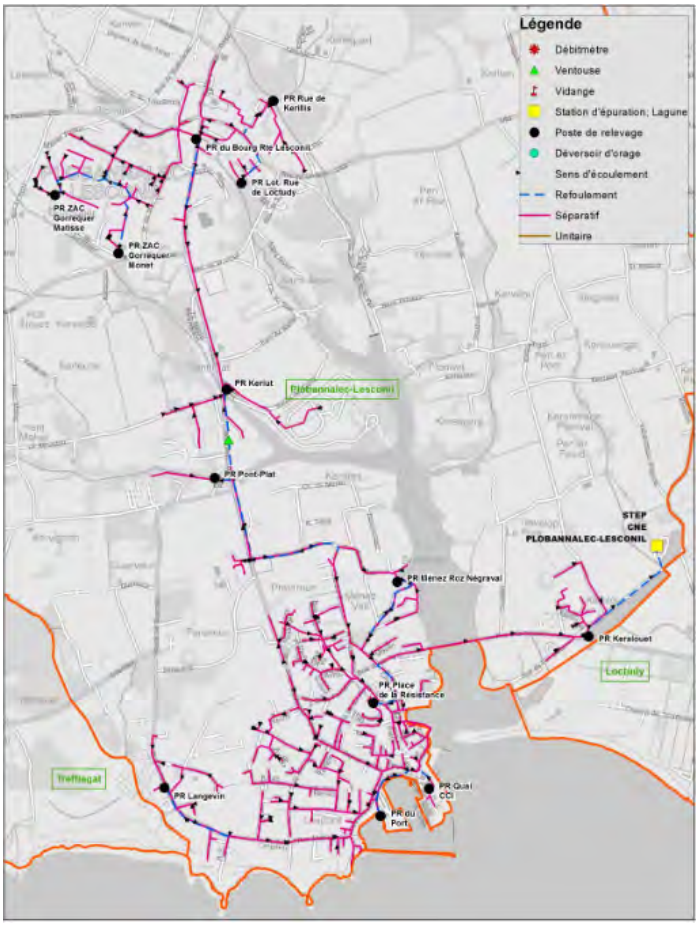
LEGENDE :

Bonne aptitude	
Aptitude moyenne	
Inaptitude	
Zone desservie par l'assainissement collectif	
Sondage réalisé par DCI Environnement	72
Test de perméabilité réalisé par DCI Environnement	T1

Le projet consiste en la production d'environ 30 logements à destination de ménages et jeunes familles, soit à terme entre 60 et 120 habitants (=EH). Sur la base d'une consommation annuelle moyenne de 73 m3/EH, cela représente une charge hydraulique comprise entre 12 m3/jour et 24m3/jour. La mise en perspective de la population attendue sur site avec la capacité locale de collecte et de traitement des eaux usées donne à voir une compatibilité du projet sur ce point.

Site n°2 : Prat Ar Reun

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



›› Schéma du réseau d'eaux usées de Plobannalec-Lesconil / SAUR 2021

	Capacité actuelle de la station	Avant-projet (données 2021)	Après-projet (1)	Après-projet (2)
Charge organique	8 100 EH	7 104 EH	7 234 EH	Entre 7 294 et 7 354 EH
Charge hydraulique	1 350 m3/j	467 m3/jour (170 422 m3 admis à la STEP)	493 m3/jour	Entre 505 m3/jour et 517 m3/jour

Sites n°3,4,5 et 6 : Zones Ui

Les objets de la modification qui font intervenir ces sites n'ont pas d'incidences particulières sur le sujet de l'assainissement dans la mesure où ils n'ont pas pour conséquence la production à terme d'effluents supplémentaires. Il est à noter seulement que le site de Quelarn est concerné par un espace identifié comme inapte à l'assainissement tandis que le site du Centre technique communautaire est concerné par un espace identifié comme ayant une aptitude moyenne à l'assainissement.

›› *Plan d'aptitude des sols à l'assainissement - zones Ui / PLU de Plobannalec-Lesconil*

Enjeu fort **Incidence potentielle faible**	Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles en ce sens que le volume de nouveaux effluents à traiter est compatible avec la capacité locale de collecte et de traitement. L'enjeu ici est fort de par la sensibilité du territoire (inter) communal sur le sujet de la ressource en eau.

›› Le traitement des eaux pluviales

La maitrise des «eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme» est l'objectif premier sur ce sujet. Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 décline cette orientation (3D) en deux objectifs majeurs :
› Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales
› Limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements
› Traiter la pollution des rejets d'eaux pluviales

Les eaux pluviales peuvent participer au ruissellement, et par conséquent au risque d'inondation, d'écoulements, de transports de polluants, etc... En milieu urbain, l'eau de pluie tombe sur un sol imperméabilisé (routes, toitures...) et ruisselle, emportant les déchets et pollutions qu'elle rencontre jusqu'aux réseaux d'assainissement.

Le traitement des eaux pluviales s'organise de la manière suivante :

S'il s'agit d'un réseau unitaire, l'eau pluviale est mélangée aux eaux usées et traitée en station d'épuration. Mais lors des épisodes pluvieux importants, les ouvrages d'assainissement peuvent s'avérer sous-dimensionnés, les eaux pluviales se déversent directement et rapidement dans le milieu naturel sans passer par la station d'épuration. Cela génère des pollutions importantes dans le milieu naturel, du fait des eaux usées. S'il s'agit d'un réseau séparatif, l'eau pluviale circule dans son propre tuyau et rejoint directement le milieu naturel. Dans ce cas, elle y apporte les pollutions collectées lors du ruissellement. Des mauvais branchements peuvent générer des dégradations du milieu naturel.

En milieu urbain, il faut éviter le ruissellement et limiter les volumes d'eaux pluviales dans les réseaux. Pour ce faire, la gestion à la parcelle des eaux pluviales vise à gérer l'eau de pluie au plus près de son point de chute, afin qu'elle s'infiltre dans le sol. Cela permet d'une part de ne pas charger en polluants l'eau pluviale, mais aussi d'utiliser le rôle auto-épurateur du sol.

La commune de Plobannalec-Lesconil est sujet à certaines problématiques particulières vis à vis de la gestion des eaux pluviales. Une topographie peu marquée qui implique des réseaux à pentes faibles, une sensibilité accrue aux remontées de nappe et au niveau de marée, un milieu récepteur sensible (patrimoine naturel et activité de baignade)..., ce sont là des difficultés plus ou moins localisées qui existent sur la commune. En l'état, sur la base des connaissances actuelles, les sites concernés par les objets de la présente modification ne font pas l'objet de problèmes particuliers. Néanmoins, du fait de sa localisation en front de mer et des milieux et problématiques associés (marée, activité de baignade, ZNIEFF), une vigilance particulière doit être portée au site de l'hôtel des Dunes afin de prévenir tout rejet polluant sur les milieux récepteurs.

Plusieurs mesures sont prises dans le cadre de la modification pour prévenir toutes incidences néfastes sur les milieux récepteurs. Les mesures prises dans le cadre de la modification pour s'en prémunir sont précisées dans la partie 4. MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER».

Enjeu fort **Incidence potentielle faible**	Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles voire négligeables de par leur nature. L'enjeu ici est fort de par la sensibilité du territoire sur le sujet de la ressource en eau.

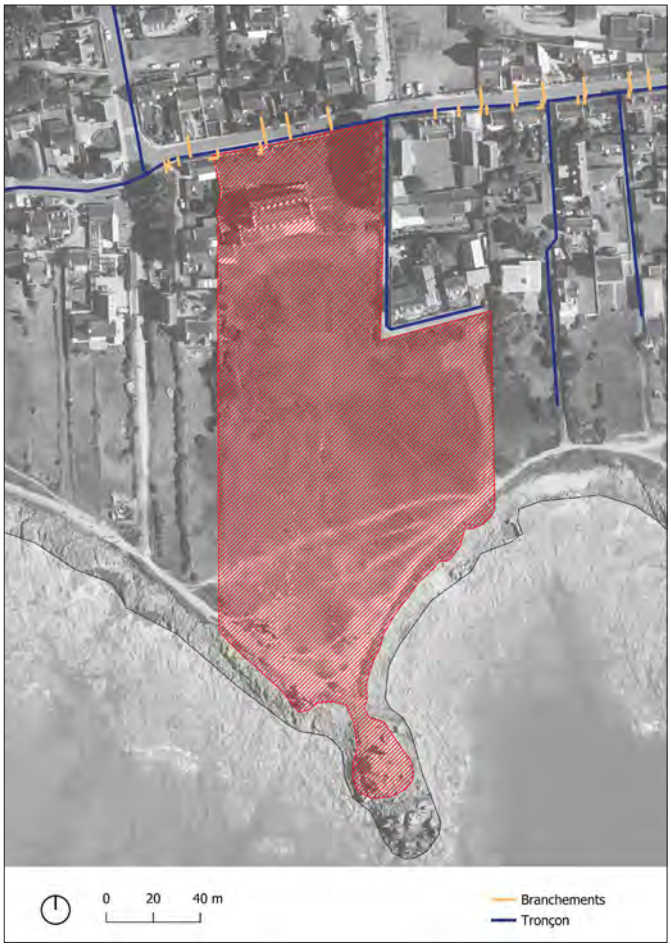
›› L'alimentation en eau potable

Les ouvrages utilisés pour l'alimentation en eau potable de la commune de Plobannalec-Lesconil sont les suivants :
(source : Rapport annuel Eau - CCPBS, SAUR 2021)

› Un ouvrage de prélèvement d'eaux brutes : La retenue du Moulin Neuf (une capacité maximale de 1,6 millions de m3 en 2022)

› Une installation de production : la station de Bringall
- › Une capacité nominale de 1 000 m3/heure et une capacité de production moyenne et maximale de respectivement 10 000 m3/jour et 21 600 m3/jour
- › Un volume total produit de 2 992 500 m3 soit une production moyenne de 345 m3/heure et 8 199 m3/jour.
- › Une qualité très satisfaisante des eaux produites (rapport annuel du délégataire, 2022)
- › 31 280 branchements desservis pour un volume total de 30 860 clients

› Des ouvrages de stockage :
- › Réservoir de Ty Lez (Combrit) : une capacité de stockage de 500 m3
- › Grand réservoir de Bringall (Pont-l'Abbé) : une capacité de stockage de 2 000 m3
- › Petit réservoir de Bringal (Pont-l'Abbé) : une capacité de stockage de 1 000 m3
- › Réservoir de Quelarn (Treffiagat) : une capacité de stockage de 1 000 m3



›› Réseau d'AEP - Tronçon et branchements, sites n°1, 2 et 3 / CCPBS / Traitement Cittànova

Site n°1 : Hôtel des Dunes

La population d'un projet tel que précité représente au maximum 130 EH. Sur la base d'une consommation annuelle moyenne de 53 m3/an/EH, cela représente une consommation potentielle de 130 EH*(53m3/365 jours) = 19 m3/an.

La mise en perspective de la population attendue sur site avec la capacité locale de production et d'alimentation en eau potable donne à voir une compatibilité sur ce point.

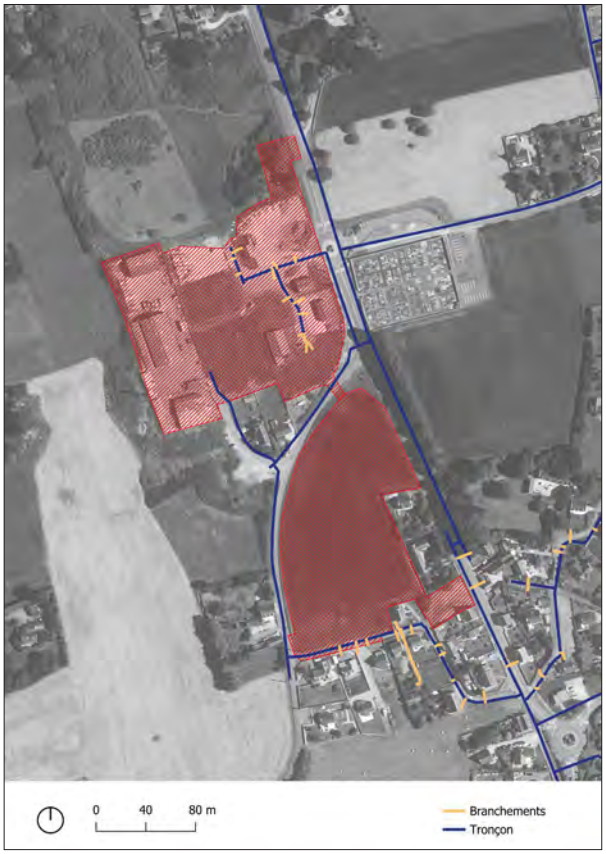
Capacité de production moyenne	Avant-projet (données 2021)	Après-projet (1)
10 000 m3/jour	8 199 m3/jour (2 999 500 m3 produit sur l'année)	8 218 m3/jour

Site n°2 : Prat Ar Reun

La population du projet représente entre 60 et 120 EH. Sur la base d'une consommation annuelle moyenne de 53 m3/an/EH, cela représente une consommation potentielle de 9 à 17 m3/jour. La mise en perspective de la population attendue sur site avec la capacité locale de production et d'alimentation en eau potable donne à voir une compatibilité du projet sur ce point.

Capacité de production moyenne	Avant-projet (données 2021)	Après-projet (1)
10 000 m3/jour	8 199 m3/jour (2 999 500 m3 produit sur l'année)	8 218 m3/jour

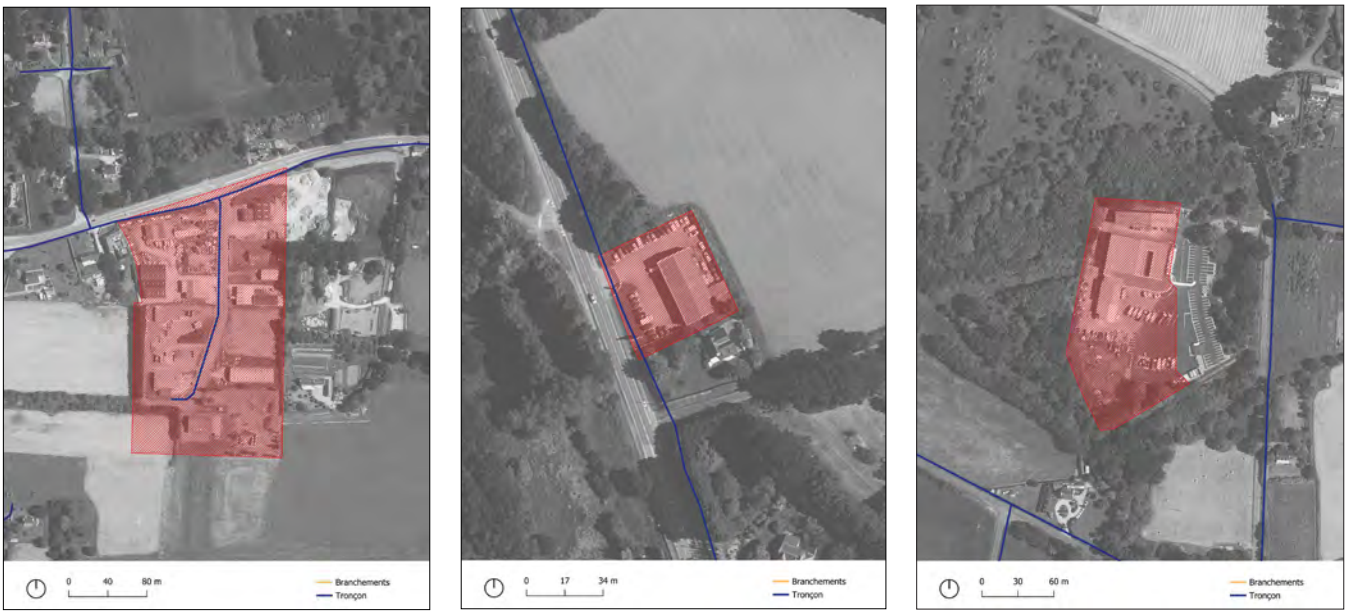
Après-projet (2)
Entre 8 137 m3/jour 8 145 m3/jour



*›› **Réseau d'AEP - Tronçon et branchements, sites n°2 et 3** / CCPBS / Traitement Cittànova*

Sites n°3, 4, 5 et 6 : Zones Ui

Les objets de la modification qui font intervenir ces sites n'ont pas d'incidences particulières sur le sujet de la production d'eau potable dans la mesure où ils n'ont pas pour conséquence l'accueil à terme d'une population supplémentaire et par conséquent il n'entraîne pas de consommation nouvelle d'eau potable.



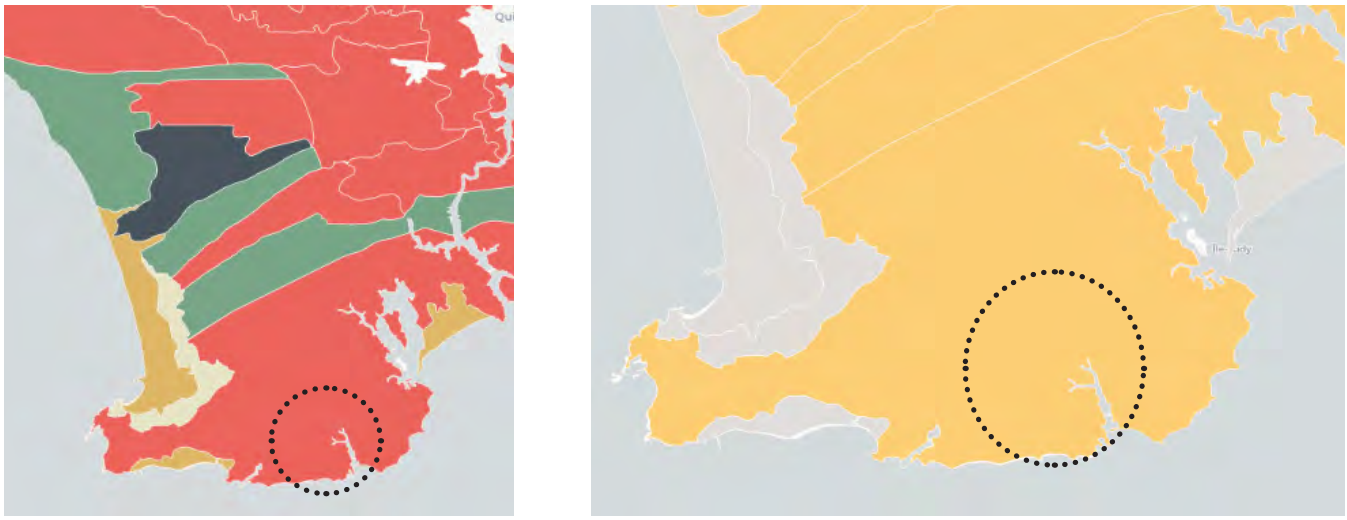
*›› **Réseau d'AEP - Tronçon et branchements, sites n°4, 5 et 6** / CCPBS / Traitement Cittànova*

Enjeu fort	Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles en ce sens que le volume d'eau potable à produire est compatible avec la capacité locale de production. L'enjeu ici est fort de par la sensibilité du territoire (inter)communal sur le sujet de la ressource en eau et notamment sa disponibilité à l'année qui est impactée par le rythme saisonnier du territoire.
Incidence potentielle faible	

2.3 SOLS ET SOUS-SOLS

›› Le socle géologique

La commune de Plobannalec-Lesconil, et plus largement le Pays Bigouden Sud, sont caractérisés par une prédominance de la roche granitique. Ce sol permet au territoire de bénéficier d'une certaine fertilité des sols avec des cultures de céréales, de praires et des fourrages annuels. Le granite de Pont-l'Abbé porte les caractéristiques du massif armoricain auquel il appartient. Le granite s'érode pour créer une structure rocheuse arrondie avec des vasques à leur sommet. Les structures de cisaillement et de schistosité qui sont formées offrent un aspect particulier aux roches qui jalonnent le trait de côte. Les déformations de la roche laissent des interstices libres aux vents et à l'eau avec pour effet une érosion du granite. Les formes particulières qui en résultent sont pour certaines devenues des «monuments» et lieux touristiques à l'image des rochers du Goudoul à Lesconil.



›› Matériau parental dominant (1) et drainage naturel dominant (2) / Institut Agro Rennes-Angers

La nature du sous-sol à ici une influence direct sur la capacité à laisser ruisseler ou s'infiltrer les eaux de surface ainsi que les aptitudes d'assainissement, notamment en ce qui concerne la capacité à réaliser des travaux de terrassement. Un sol issu de granites est peu hydromorphe comparé à d'autres mais cette hydromorphologie peut varier localement selon les autres matériaux en présence et les effets de l'urbanisation environnante.

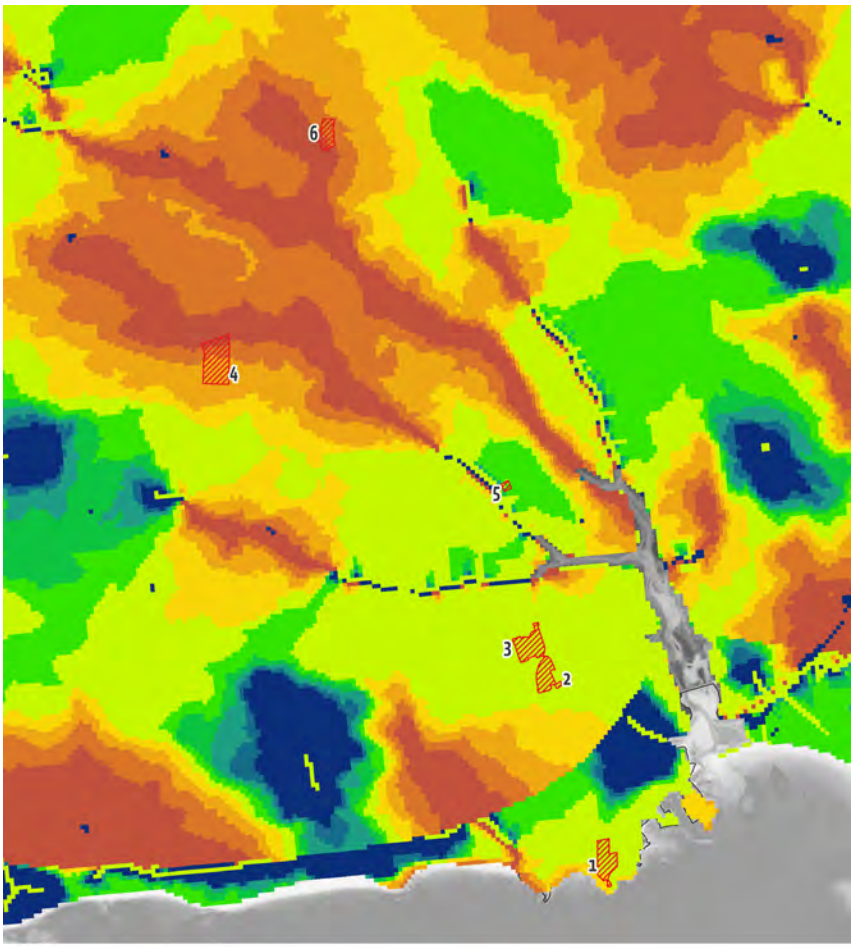
Créé par le BRGM, l'Indice de Développement et de Persistance des Réseaux (IDPR) traduit l'aptitude des formations du sous-sol à laisser ruisseler ou s'infiltrer les eaux de surface. Il permet de quantifier, théoriquement, le rôle de drainage d'un sol «en comparant un réseau théorique établi selon l'hypothèse d'un milieu parfaitement homogène (indice de développement ID), au réseau naturel mis en place sous le contrôle d'un contexte géologique hétérogène (de persistance des réseaux PR)» (Source : BRGM).

IDPR < 1 000 : **Infiltration majoritaire** par rapport au ruissellement superficiel. L'eau ruisselant sur les terrains naturels rejoint un axe de drainage défini par l'analyse des talwegs sans que celui-ci ne se concrétise par l'apparition d'un axe hydrologique naturel.

IDPR = 1 000 : **Infiltration et ruissellement superficiel de même importance**. Il y a conformité entre la disponibilité des axes de drainage liés au talweg et les écoulements en place

IDPR > 1 000 : **Ruissellement superficiel majoritaire par rapport à l'infiltration** vers le milieu souterrain. L'eau ruisselant sur les terrains naturels rejoint très rapidement un axe hydrologique naturel sans que la présence de celui-ci soit directement justifiée par un talweg

IDPR voisin ou égal à 2 000 : **Stagnation transitoire ou permanente des eaux**, menant à deux interprétations différentes. Si la nappe est proche de la surface des terrains naturels, (cours d'eau et zones humides), le terrain est saturé et l'eau ne s'infiltre pas. Si la nappe est profonde, le caractère ruisselant peut démontrer une imperméabilité des terrains naturels.



›› Indice de Développement et de Persistance des Réseaux (IDPR) / BRGM / Traitement Cittànova

› Site n°1 : Infiltration majoritaire
› Site n°2 : Infiltration majoritaire
› Site n°3 : Infiltration majoritaire
› Site n°4 : Infiltration majoritaire
› Site n°5 : Ruissellement superficiel majoritaire
› Site n°6 : Infiltration majoritaire

A l'exception du site n°5, correspondant à l'une des zones Ui et qui est sans effet en termes d'artificialisation/ imperméabilisation car exempt de possibilités de construction, tous les sites prennent place sur des sols avec une capacité importante d'infiltration et de drainage. .

Les objets de la modification qui ont pour effet une imperméabilisation nouvelle (hôtel des dunes, lotissement communal, densification du centre technique communal) doivent ainsi être engagés selon une vigilance particulière quant à leur effet sur la capacité d'infiltration des sols. A cet effet ils s'accompagnent de plusieurs mesures qui sont ici précisées dans la partie 4. MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER».

Enjeu fort	Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes en ce qui concerne les objets qui ont pour effet une artificialisation voire une imperméabilisation nouvelle des sols. L'enjeu est fort du fait de la sensibilité géomorphologique du territoire (omniprésence de l'eau et risques de diffusions de pollutions).
Incidence potentielle moyenne	

›› L'occupation du sol

La loi Climat et Résilience du 21 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) en2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de l'artificialisation à hauteur de 50 % en 2030 par rapport à la période 2011-2021.

Pour rappel, l'artificialisation s'entend comme «l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage» (article 192 de la loi Climat et Résilience).

L'artificialisation des sols est une notion qui combine à la fois une approche quantitative (superficie des sols artificialisés à l'échelle d'un territoire) et une approche qualitative (transformation des caractéristiques d'un sol naturel et ses effets sur l'Environnement). Face aux difficultés d'appréhension de cette notion, un décret a été publié au Journal Officiel en date du 30 avril 2022 pour préciser les surfaces considérées comme artificialisées et celles qui à l'inverse ne le sont pas. En l'absence aujourd'hui de données de mesures efficientes et cohérentes avec la nouvelle définition, ce sont les données de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) qui sont utilisées pour la première tranche 2021-2031. Il est à noter que les données sur l'artificialisation «véritable» sont produites à partir de l'Occupation du Sol à Grande Échelle (OCSGE) et sont d'ores et déjà disponibles pour certains départements depuis 2022.

Afin d'engager le travail de territorialisation des objectifs ZAN sur la base d'une matrice fidèle, les agences d'urbanisme de Bretagne ont travaillé en commun pour la mise en œuvre et la diffusion d'un Mode d'Occupation des Sols (MOS) sur l'ensemble de leur périmètre d'intervention.

Le MOS est un référentiel d'observation foncière au service des politiques d'aménagement. Sous forme d'une base de données géographiques, il permet d'avoir un état des lieux de l'occupation du sol à un instant donné. C'est un outil de suivi et d'analyse de l'évolution de l'occupation du sol de par son actualisation sur des pas de temps réguliers. Il permet aussi bien de mesurer l'artificialisation des sols que la part d'espaces agricoles et naturels disparues ou les potentiels de renouvellement urbain.

L'analyse qui suit se base sur les données et la nomenclature du MOS pour l'année 2021.

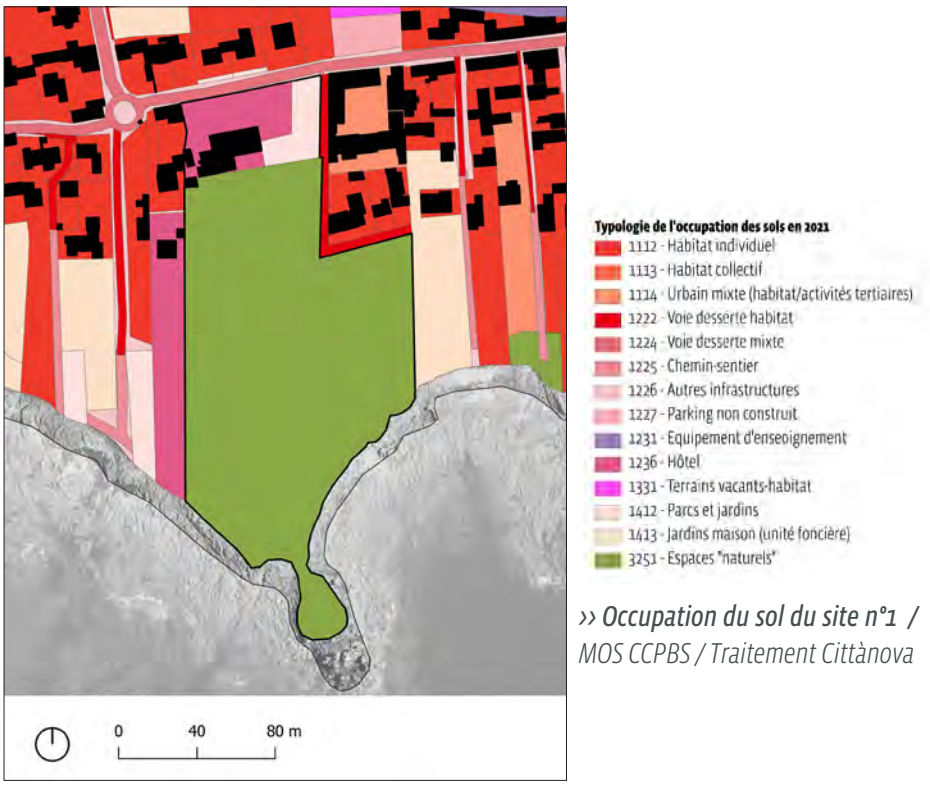
› Site n°1 : Hôtel des Dunes

Les objets de la modification qui interviennent sur ce site prennent place sur les espaces suivants :

› Espaces naturels (ENAF) : toute surface naturelle dont l'usage est indéterminé, ou dont l'entretien est incertain.

› Hôtel (urbanisé) : toutes structures bâties liées à l'hébergement touristique hôteliers.

› Parcs et jardins (urbanisé) : tous les espaces verts urbains associés à un habitat, à une activité, ou en bordure d'espaces aménagés (les coulées vertes en périphérie de quartier, de centre-bourg...).



›› Occupation du sol du site n°1 / MOS CCPBS / Traitement Cittànova

L'espace ayant vocation à être aménagé prend place sur des espaces à la fois bâtis (nord) et/ou urbanisés (nord) et/ou naturels (sud). L'aménagement de la partie sud entraînerait ici une consommation nouvelle d'ENAF.

Enjeu fort	La limitation de l'artificialisation des sols est une préoccupation majeure qui revêt un intérêt supplémentaire sur le territoire de par sa morphologie (littoral) et les risques et enjeux de protection induits. Le projet envisagé ici implique des incidences moyennes en cela qu'il est prévu plusieurs mesures de réduction et de compensation des effets sur l'Environnement. (à retrouver dans la partie 4. MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER»
Incidence potentielle moyenne	

Site n°2 : Prat Ar Reun

Les objets de la modification qui interviennent sur ce site prennent place sur les espaces suivants :

› Terre agricole (ENAF) : toutes les surfaces agricoles sans distinction de cultures (terres arables, fourragères, entités pérennes comme les vergers et vignes, etc...).
› Terrains vacants - Habitat (urbanisé) : les espaces vacants (dents creuses) liés à la construction en cours (chantier) ou en devenir de résidences (individuelles, collectives).

Les objets de la modification ont ici pour effet la réalisation d'un lotissement communal sur un espace détenu par la commune et identifié au Registre Parcellaire Graphique (RPG) (Culture de sarrasin, RPG 2022). Le lotissement prend place sur des espaces identifiés comme des ENAF au sens du MOS et par conséquent il entraîne une artificialisation nouvelle. Dans la mesure où la présente modification modifie la règle d'emprise au sol des constructions (60 % contre 30 % auparavant), l'emprise bâtie du projet serait environ au maximum de 10 780 m2 soit un peu moins de 1,1 ha.

›› Occupation du sol du site n°2 et 3 / MOS CCPBS / Traitement Cittànova

Enjeu fort	La limitation de l'artificialisation des sols est une préoccupation majeure qui revêt un intérêt supplémentaire sur le territoire de par sa morphologie (littoral) et les risques et enjeux de protection induits. Le projet envisagé ici implique des incidences moyennes en cela qu'il est prévu plusieurs mesures de réduction et de compensation des effets sur l'Environnement (à retrouver dans la partie 4. MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER»).
Incidence potentielle moyenne	

›› Occupation du sol des site n°4, 5 et 6 / MOS CCPBS / Traitement Cittànova

Site n°3 : ZA de Penareun

Les objets de la modification qui interviennent sur ce site prennent place sur les espaces suivants et par conséquent ils n'entraînent pas d'artificialisation nouvelle.

› Terrains vacants - activité (urbanisé) : les espaces vacants (dents creuses) liés à la construction en cours (chantier) ou en devenir de résidences (individuelles, collectives).
› Voie desserte activité (urbanisé) : les voies secondaires liées aux activités.
› Activités autres que tertiaires - industrie et artisanat (urbanisé) : toutes structures liées à l'activité industrielle ou artisanale.
› Surfaces commerciales (urbanisé) : tout établissement lié à l'activité de commerce.
› Jardins activité - unité foncière (urbanisé) : tous les espaces verts urbains associés à une activité.

Site n°4 : ZA de Quelarn

Les objets de la modification qui interviennent sur ce site prennent place sur les espaces ci-dessous et par conséquent ils n'entraînent pas d'artificialisation nouvelle.

› Voie desserte activité (urbanisé)
› Activités autres que tertiaires - industrie et artisanat (urbanisé)
› Autres équipements locaux, administrations (urbanisé) : toutes les structures liées aux activités administratives (fonctions publiques)
› Jardins activité - unité foncière (urbanisé)

Site n°5 : Garage Le Cloarec

Les objets de la modification qui interviennent sur ce site prennent place sur les espaces ci-dessous et par conséquent ils n'entraînent pas d'artificialisation nouvelle.

› Activités autres que tertiaires - industrie et artisanat (urbanisé)
› Habitat individuel (urbanisé) : tissu urbain continu ou discontinu, constitué d'habitations individuelles groupées ou isolées

Site n°6 : Centre technique communautaire

Les objets de la modification qui interviennent sur ce site prennent place sur les espaces ci-dessous et par conséquent ils n'entraînent pas d'artificialisation nouvelle.

› Autres équipements locaux, administrations (urbanisé)
› Autres infrastructures (urbanisé) : les voies secondaires sans usage précis ainsi que les voies privées.

Enjeu faible **Incidence potentielle faible**	Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles voires négligeables car ils n'entraînent pas d'artificialisation nouvelle.

2.4 CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

›› Les sites et paysages naturels

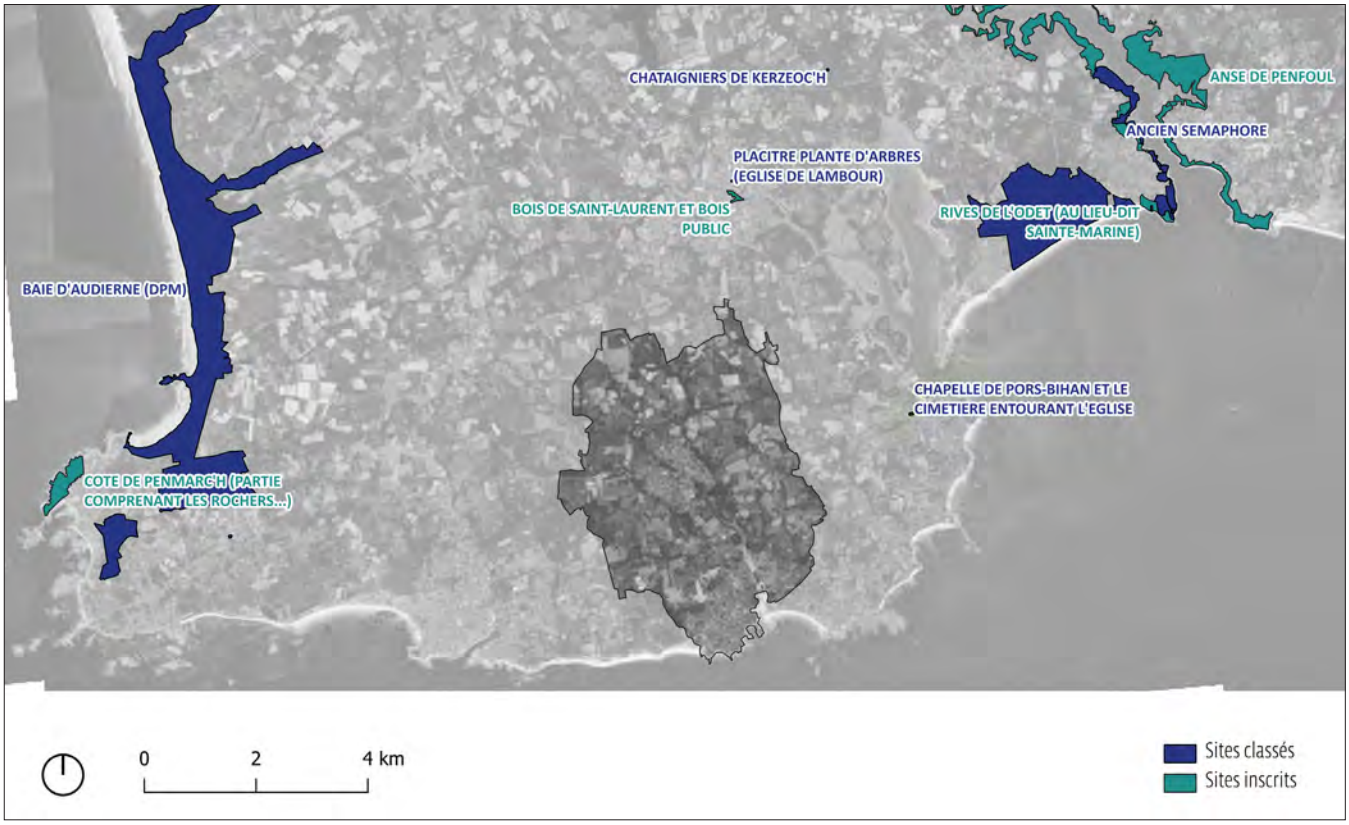
La commune de Plobannalec-Lesconil appartient à l'entité paysagère «Littoral sud et îles» : *«Les multiples facières de ses côtes créent une grande diversité de sites littoraux : vaseux, sableux ou encore rocheux. Les richesses naturelles de l'entité sont également soulignées par la présence d'une zone humide d'importance internationale, le Golfe du Morbihan. Les sols se développement majoritairement dans des granites, gneiss et des micaschistes. Les sols côtiers, peu profonds, séchants, ont des potentialités agronomiques moindres par rapport aux sols de l'intérieur»* (Source : Institut Agro Rennes-Angers).

Plus précisément, la commune prend place dans une entité paysagère qui peut être qualifiée de «façade maritime investie» et qui a pour enjeux principaux : un enjeu autour de la montée des eaux avec une nécessaire anticipation pour une résilience renforcée du territoire (évolution du trait de côte) et un enjeu autour de l'urbanisation avec une attractivité grandissante qui génère des incidences quant aux capacités d'accueil (ressources disponibles) et qui impacte l'environnement immédiat, généralement riche sur le plan paysager et écologique.

La richesse paysagère de la commune tient dans sa diversité et sa qualité avec plusieurs périmètres d'inventaires et de protection réglementaire qui apprécient le caractère quelque peu exceptionnel du territoire mais également sa fragilité. La nature préservée est ici une composante principale de cette richesse.

La commune ne comprend aucun site classé ou inscrit sur le plan urbain et/ou historique, naturel et paysager.

›› ***Entités paysagères de Bretagne /*** *Institut Agro Rennes-Angers*

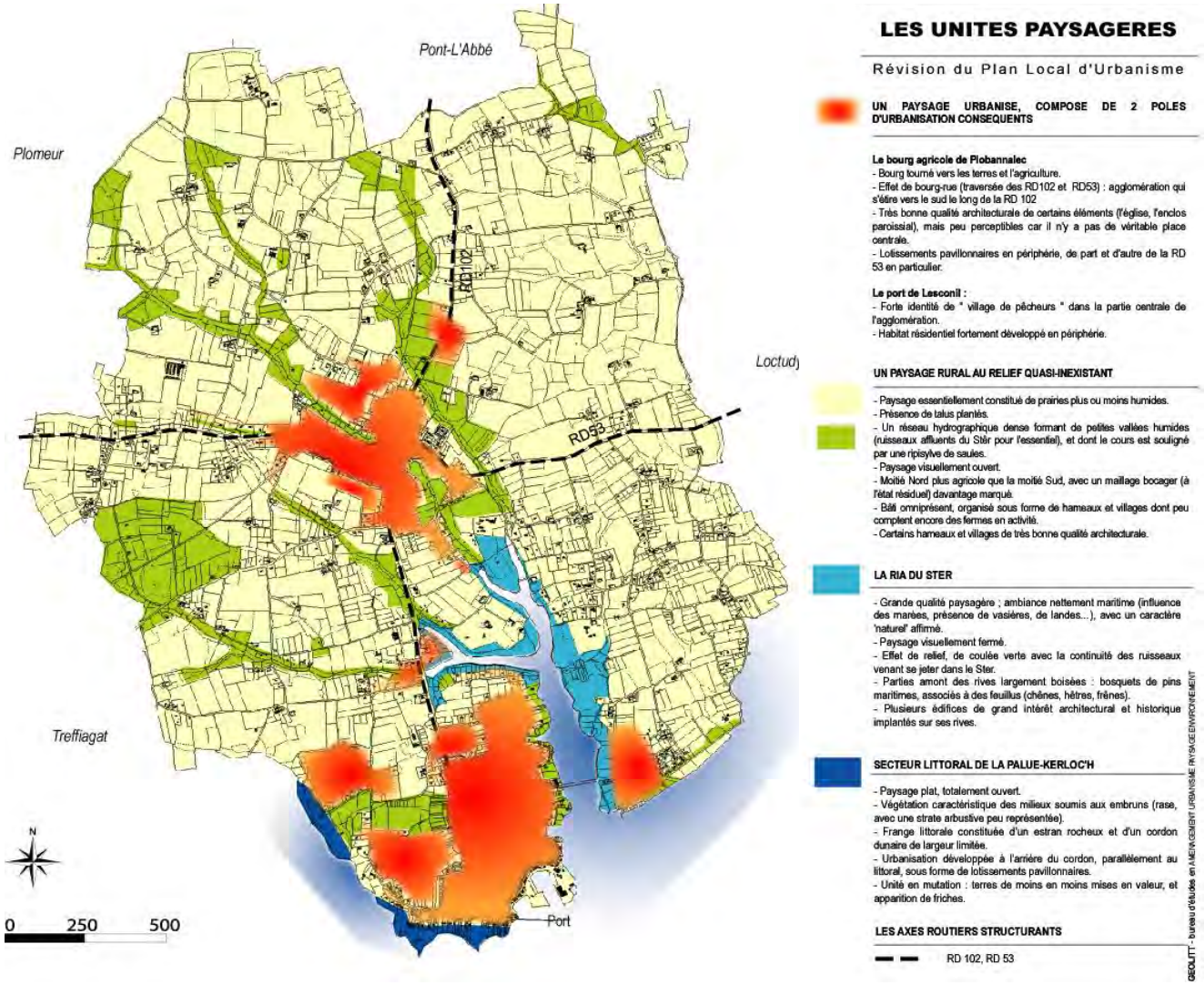


›› ***Sites classés et inscrits dans l'aire d'étude éloignée de la commune de Plobannalec-Lesconil /*** *DREAL Bretagne / Traitement Cittànova*

La commune est éclatée en plusieurs unités paysagères qui mettent en évidence des espaces à dominante urbaine, agricole, naturelle ou littorale.

Les objets de la modification font intervenir des sites qui prennent place dans :

› Site n°1 : Le port de Lesconil et le secteur littoral de la Palue-Kerloc'h
› Sites n°2 et 3 : Le port de Lesconil et le paysage rural au relief quasi-inexistant
› Site n°4 : Le paysage rural au relief quasi-inexistant
› Site n°5 : Le paysage rural au relief quasi-inexistant
› Site n°6 : Le paysage rural au relief quasi-inexistant et une partie du paysage



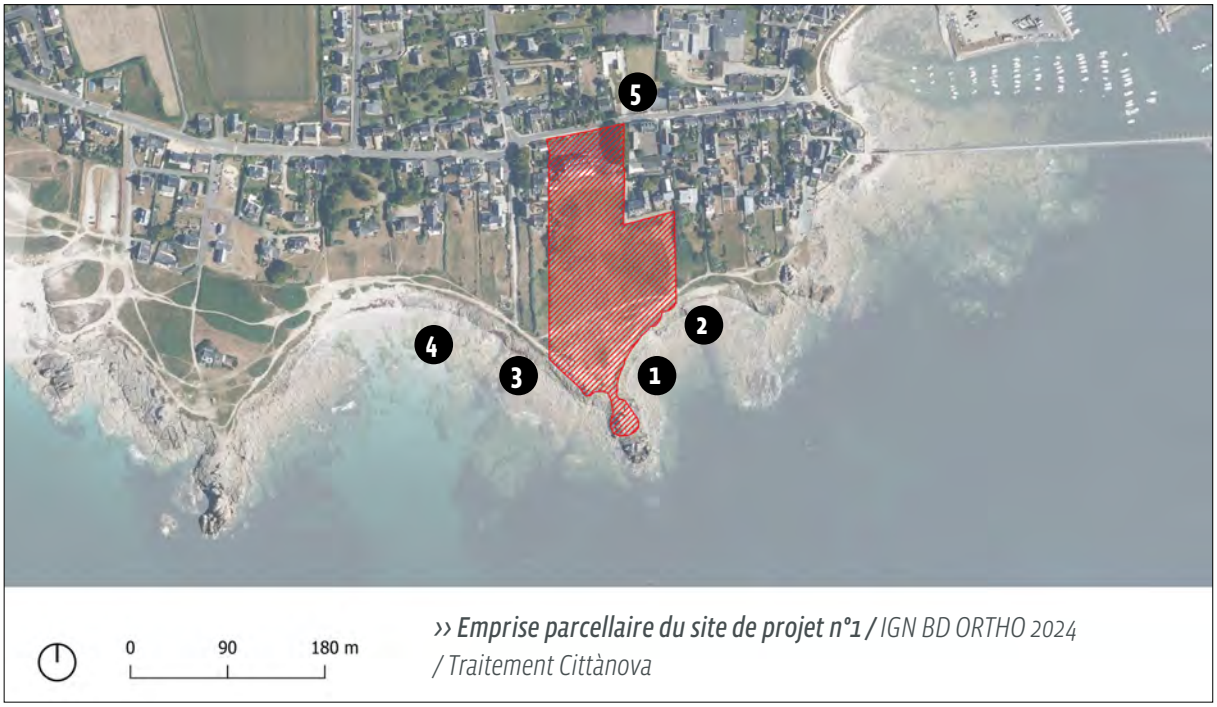
›› Les unités paysagères de la commune de Plobannalec-Lesconil / PLU de Plobannalec-Lesconil

› Site n°1 : Hôtel des Dunes

Situé en front de mer, face à la côte rocheuse de la commune et ses formations granitiques singulière, ce site prend place au sein d'un paysage quelque peu unique entre terre et mer. Ce dernier est relativement ouvert, avec une côte rocheuse basse et des maisons individuelles, représentatives de l'habitat néo-breton, qui jalonnent la vue depuis la mer. La végétation arbustive souligne le relief avec notamment quelques silhouettes de pins qui se détachent. Comme le nom de l'hôtel l'évoque, le site prend place sur une topographie en pente avec un dénivelé d'environ 3 m entre le nord et le sud de la parcelle ci-hachurée.

La composition paysagère en présence est caractéristique du littoral du Sud Finistère avec de rares végétaux limités à des massifs de lande bretonne qui sont accrochés au sol herbeux avec ici et là des vestiges granitiques. La partie urbaine du site se compose de plusieurs espaces arborés, avec principalement des pins, et des espaces plus ornementaux de végétaux et fleurs locales.

›› *Vues sur le site n°1 / Cittànova, Google*



›› *Emprise parcellaire du site de projet n°1 / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova*

›› *Vue d'ensemble sur le site n°1 / Source inconnue*

›› *Vues sur le site n°1 / ALTA Architectes Urbanistes*

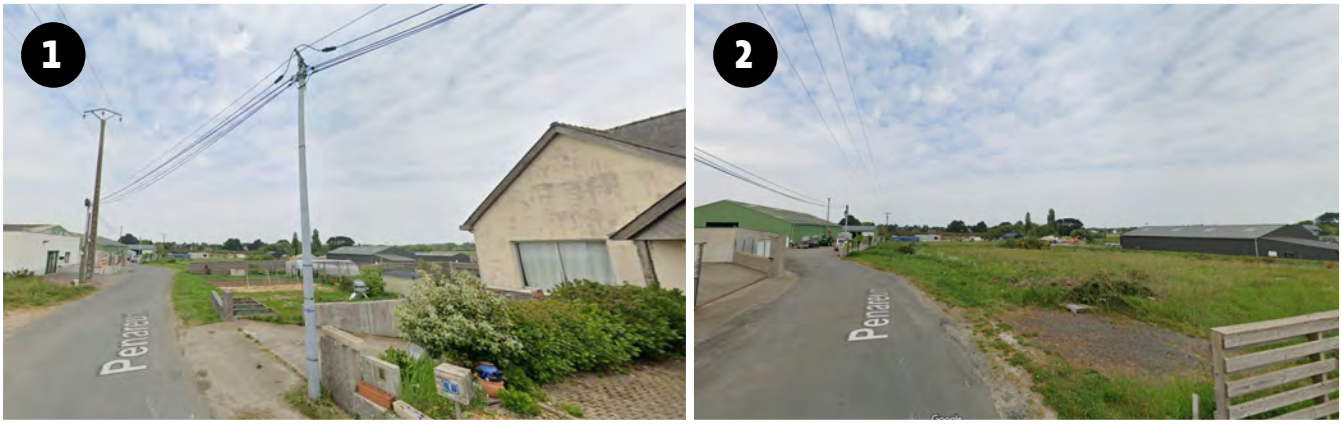
Les objets de la modification qui font intervenir ce site visent à permettre la réutilisation du site actuellement inoccupé avec l'installation d'une nouvelle offre hôtelière pouvant nécessiter une rénovation et une extension du bâtiments existants.

Les modifications qui interviennent dans le règlement écrit pour la réalisation du projet tel qu'envisagé s'opèrent dans le souci de maintenir une cohésion paysagère avec l'environnement immédiat. De par ses incidences, le projet s'accompagne de mesures particulières précisées dans la partie 4. MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER».

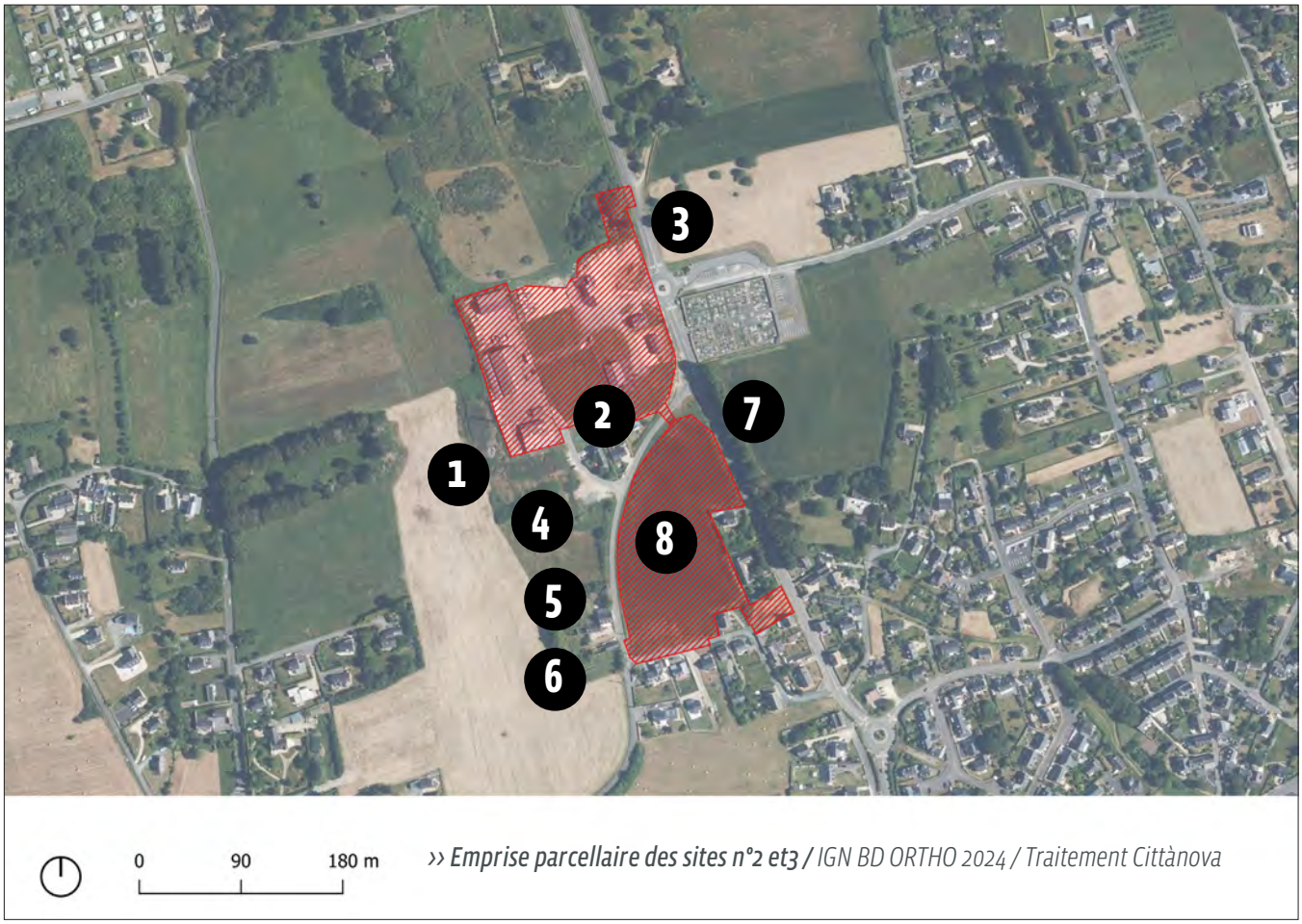
Enjeu fort **Incidence potentielle moyenne**	Le projet envisagé ici implique des incidences moyennes en cela qu'il est prévu plusieurs mesures de réduction et de compensation des effets sur le paysage (à retrouver dans la partie 4. MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER»).

› Sites n°2 et 3 : Prat Ar Reun et ZA de Penareun (zone Ui)

Ces deux sites prennent place en entrée de bourg de Lesconil au sein d'un paysage relativement ouvert marqué par une diversité du bâti et la présence d'espaces naturels et agricoles. Les espaces naturels en présence se composent d'alignements d'arbres, notamment un le long du site n°2, d'une prairie cultivée en lieu et place du projet de lotissement communal, et des arbustes et autres espaces ornementaux plus ou moins dispersés qui participent au bocage local. En plus d'être une porte d'entrée sur Lesconil, les deux sites ont un positionnement de promontoire par rapport à la départementale, renforçant ainsi la vigilance à avoir quant à leur insertion paysagère.



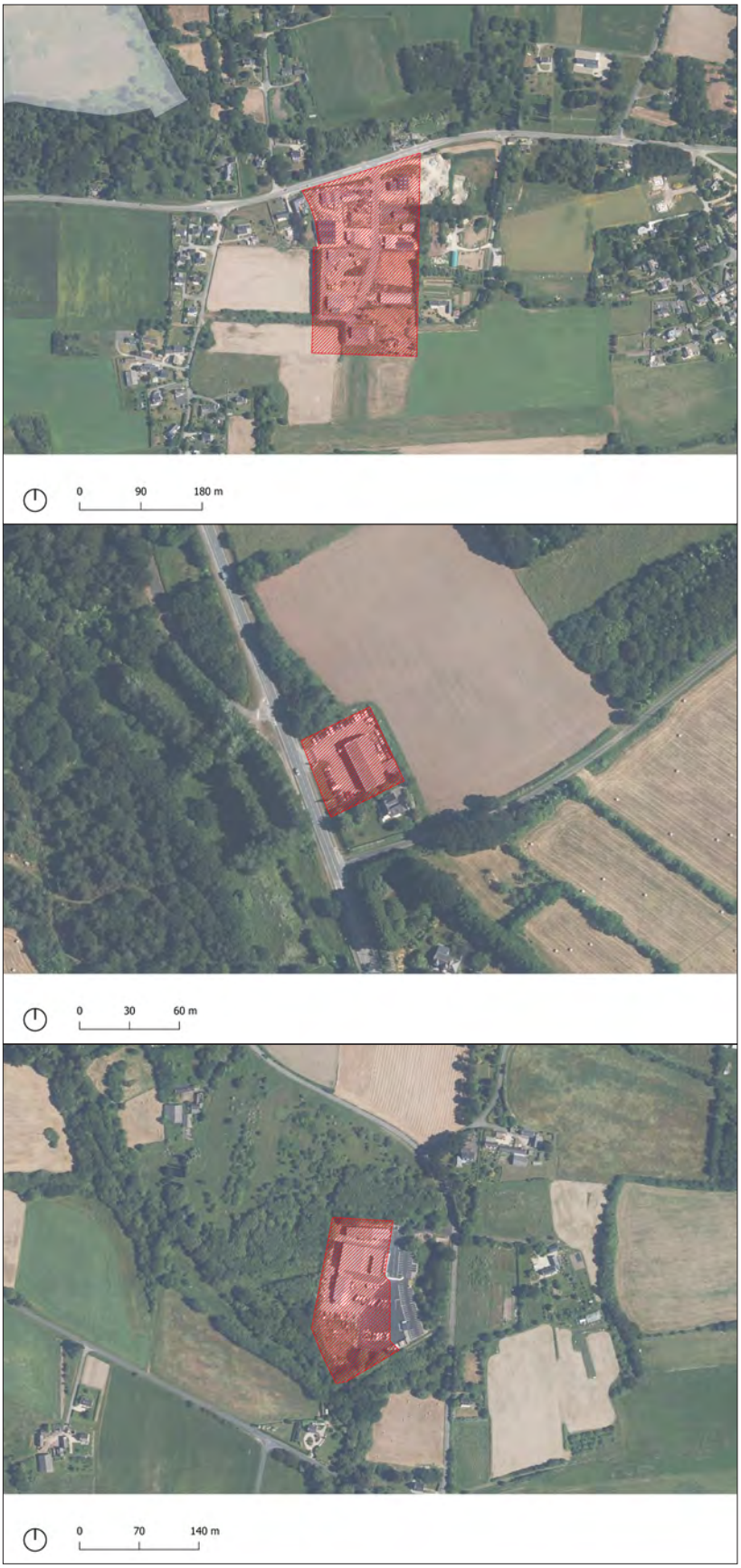
›› Vues sur le site n°3 / Google



›› Emprise parcellaire des sites n°2 et3 / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova

Enjeu fort	Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes (site n°2) et faibles (site n°3) sur le paysage naturel en présence. L'aménagement du site n°2 dans les conditions prévues par la présente modification est encadré par une OAP dont les principes participent à réduire voire compenser entres autres les effets sur le paysage naturel.
Incidence potentielle moyenne	

›› Vues sur le site n°2 / Cittànova



›› *Emprise parcellaire des sites n°4, 5 et 6 / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova*

› Sites n°4, 5 et 6 : Zones Ui

Ces trois sites prennent place en dehors des entités urbaines principales de la commune et ils font intervenir des paysages à dominante naturelle et/ou agricole qui composent avec le maillage bocager (inter)communal.

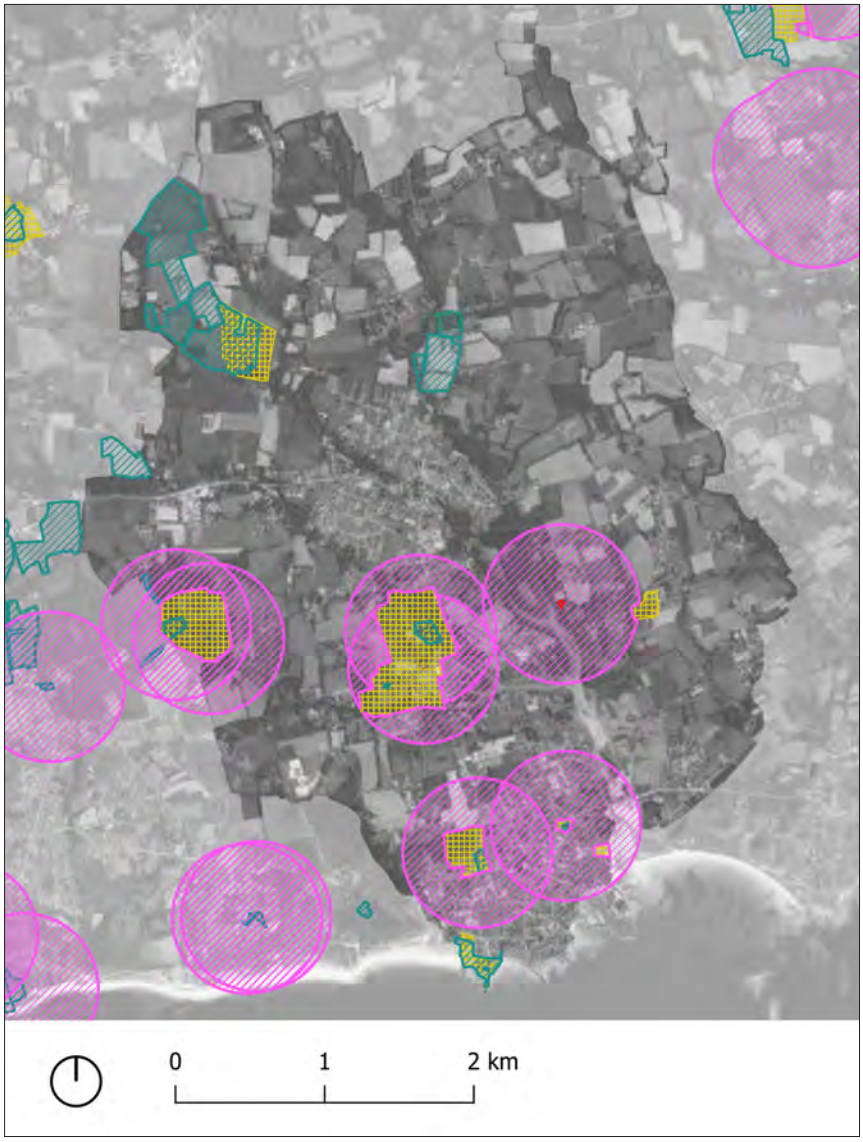
Les objets de la modification qui font intervenir ces sites n'entraînent pas d'artificialisation nouvelle et/ou de nouveaux aménagements susceptibles d'avoir des incidences sur le paysage environnant, aussi bien naturel qu'urbain, du fait de leur composition urbaine et des possibilités d'aménagement qui existent. D'autant plus que pour les sites n°5 et 6 ils s'apparentent en l'état à des espaces hors agglomérations, villages et Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

Enjeu faible	
Incidence potentielle faible	Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles voire négligeables sur le paysage naturel en présence.

›› Les sites et paysages urbains

Le paysage urbain de la commune fait appel à trois principales entités que sont : le bourg agricole de Plobannalec, le bourg de Lesconil et les espaces urbanisés isolés. Le bourg de Plobannalec est plutôt tourné vers les terres et l'agriculture avec un nœud routier en son sein qui permet de traverser la commune selon un axe Nord-Sud et Est-Ouest. La RD 102 traverse l'agglomération selon une linéarité Nord-Sud et est un axe plutôt fréquenté qui renforce l'impression d'étroitesse. Un certain effet de bourg-rue est constaté. Des lotissements pavillonnaires sont venus étoffer le bourg en périphérie, de part et d'autre de la RD 53 en particulier. Le port de Lesconil a lui une forte identité de «village de pêcheurs» avec des maisons traditionnelles basses, des ruelles étroites et des équipements portuaires de type criée, coopérative maritime...Enfin, il existe de nombreuses entités bâties, plus ou moins isolées avec parfois une organisation en hameaux, qui témoignent du mitage historique du territoire. Essentiellement ancien, ce bâti fait l'objet de nombreux changements de destination avec une perte d'activité agricole.

La commune est en partie couverte par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui se substitue à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) institué le 2 mai 1989. Arrêté le 22 juin 1992, le SPR couvre principalement des secteurs dotés de sites archéologiques avec des vestiges anciens tels que des menhirs, des dolmens ou des allées couvertes.



›› Typologie des protections du patrimoine bâti sur la commune de Plobannalec-Lesconil / IGN BD ORTHO 2024, DREAL / Traitement Cittànova

La commune est également concernée par 7 monuments historiques en plus des nombreux petits éléments de patrimoine de type fontaine, puit, lavoir, four... repérés et protégés au fil des années :
› le Menhir de Quelarn
› le Monument mégalithique près de Tronval
› les deux dolmens de Kervadol et la bande de terrain de 5m de largeur autour des dolmens
› le Dolmen de Kervignon et la bande de terrain de 3m autour du dolmen
› le Menhir de Kerdalaë à Lesconil
› le Dolmen de Ménez Goarem Ar Feunteun à Lesconil
› le Manoir de Kerhoas

Seuls les sites n°2 et 5 prennent place au sein d'un périmètre et/ou servitude de protection du patrimoine bâti. En l'occurrence le site n°2 est concerné par deux servitudes à savoir celle qui est liée au Menhir de Kerdalaë-Lesconil (AC1) et celle liée au Dolmen de Ménez Goarem Ar Feunteun (AC1). Le site n°5 est également concerné par deux servitudes à savoir celle liée au Dolmen de Kervignon (AC1) et celle liée aux deux Dolmens de Kervadol (AC1).

›› Typologie des protections du patrimoine bâti aux alentours des sites concernés par les objets de la modification / IGN BD ORTHO 2024, DREAL / Traitement Cittànova

› Site n°1 : Hôtel des Dunes

Le site prend place au sein du bourg de Lesconil, dans un tissu urbain plutôt dense et continu qui mêle habitat, équipements, commerces et services de proximité avec le port de Lesconil non loin. Le bâti environnant se compose majoritairement de maisons individuelles R+1+C, plus ou moins traditionnelles avec des marqueurs prédominants de l'habitat (néo)breton (murs en granite, toit en ardoise, orientation plein sud, pignon à l'ouest, etc...). Ces dernières prennent place en front de rue ou en recul avec des espaces végétalisés en front de rue et/ou sur les côtés des constructions. L'environnement du site comprend plusieurs équipements, publics ou non, qui peuvent « dénoter» avec les formes urbaines les plus traditionnelles en présence.

›› *Emprise parcellaire du site de projet n°1 / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova*

›› *Vues sur la rue Joliot Curie et la rue Laennec dans le sens Est-Ouest / Google*

Les objets de la modification qui font intervenir ce site ont pour effet une modification du paysage urbain avec des possibilités d'extensions du bâtiment existant et de nouvelles constructions sur l'emprise située en zone urbaine.. L'enjeu dont les objets de la modification se saisissent ici est celui du respect de la structure du tissu urbain environnant dans l'échelle, l'épannelage et l'écriture architecturale locale. Les mesures prises pour s'assurer de cette cohérence sont précisées dans la partie 4 MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER».

Enjeu fort	Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes car elles entraînent une modification certaine du paysage urbain avec le comblement de certains espaces et vues. L'acceptation élargie qui est associée aux objets qui s'appliquent ici est encadrée de manière à assurer la cohérence du projet envisagé avec le cadre urbain environnant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés.
Incidence potentielle moyenne	

› Sites n°2 et 3 : Prat Ar Reun et ZA de Penareun (zone Ui)

Le bâti environnant est mixte de par ses formes et ses fonctions. Il se compose d'une part de maisons individuelles R+1+C avec une architecture néo-bretonne et organisées pour certaines en lotissement (1). Des habitations plus anciennes composent ce paysage urbain à l'image de celle située le long de la départementale au sud du site °2 (2). Le site n°3 donne lui à voir des formes urbaines différentes en lien avec sa fonction de zone d'activités (3).

Enjeu fort	De par leur situation en entrée de ville et en promontoire, ces deux sites revêtent un enjeu particulier en matière d'insertion urbaine et paysagère. Les objets de la modification ont ici des incidences potentielles faibles car ils n'entraînent pas une modification des caractéristiques bâties/urbaines en présence. De plus, et en ce qui concerne le site n°2, il est encadré par une OAP dont les principes visent à assurer une cohérence avec le cadre environnant et ses formes urbaines.
Incidence potentielle faible	

› Sites n°4, 5 et 6 : Zones Ui

Ces trois sites prennent place en dehors des entités urbaines principales de la commune et ils font intervenir des paysages à dominante naturelle et/ou agricole qui composent avec le maillage bocager (inter)communal.

Les objets de la modification qui font intervenir ces sites n'entraînent pas d'artificialisation nouvelle et/ou de nouveaux aménagements susceptibles d'avoir des incidences sur le paysage environnant, aussi bien naturel qu'urbain, du fait de leur composition urbaine et des possibilités d'aménagement qui existent. D'autant plus que pour les sites n°5 et 6 ils s'apparentent en l'état à des espaces hors agglomérations, villages et Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

Enjeu faible	Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles voire négligeables sur le paysage urbain/bâti.
Incidence potentielle faible	

2.5 RISQUES

›› Les risques naturels

Des dunes qui s'effritent et se déplacent, des inondations, des vagues qui endommagent les ouvrages..., les manifestations des risques littoraux sont nombreuses sur le territoire et elles tendent à s'accentuer au fil des années avec le réchauffement climatique. Afin de diminuer et prévenir les risques, plusieurs lois et dispositifs sont mis en place avec une traduction réglementaire locale (Plans de Prévention des Risques Naturels, Programmes d'Actions et de Prévention des inondations, Loi littoral du 3 janvier 1986, Loi ELAN du 23 novembre 2018...). S'ajoute à cela des stratégies nationales plus récentes telles que la Stratégie Nationale de Gestion Intégrée du Trait de Côte (SNGITC), la Stratégie Nationale pour la Mer et le Littoral (SNML) ou la Stratégie Nationale Biodiversité 2030. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 vient consacrer la SNGITC avec la mise en place d'outils pour aider les collectivités territoriales à adapter leur action face au recul du trait de côte.

Est évalué un risque à partir du croisement d'un aléa et d'un ou plusieurs enjeux qui correspondent à des personnes, des biens, des activités et patrimoines susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel. Un aléa est la manifestation d'un phénomène naturel susceptible de produire des dommages qui se caractérisent par une fréquence, une intensité, une emprise spatiale et une durée. L'aléa devient donc un risque à partir du moment où un ou plusieurs enjeux sont présents dans son emprise. Les aléas présents sur le territoire intercommunal sont identifiés dans le PPRL Ouest Odet en date du 12 juillet 2016.

Érosion côtière

Le territoire est sujet à **l'érosion côtière** qui a pour conséquence un recul du trait de côte et/ou un abaissement du niveau des plages avec la disparition progressive des stocks sédimentaires. Le trait de côte, qui correspond à la limite entre terre et mer, revêt différentes formes selon le type de côte : limite dé végétation, pied ou sommet d'une falaise, ligne d'intersection de la surface topographique avec le niveau des plus hautes mers, ouvrage de protection construit le long du littoral. Les côtes basses meubles étant des espaces qui évoluent de manière permanente ils donnent au trait de côte une géométrie mouvante avec des phases d'avancées et de recul. L'érosion côtière induit plusieurs types de risques que sont la rupture des défenses côtières naturelles (cordons dunaires) et la détérioration des ouvrages de protection. Toutes les communes présentant un littoral sont concernées par cette érosion. Sur ce sujet, il est à noter que la CCPBS engage, de manière concomitante à l'élaboration du PLUiH, une étude sur le recul du trait de côte afin de projeter l'évolution de ce dernier à un horizon 30 et 100 ans. L'élaboration d'une cartographie locale sur ce risque intervient suite au classement collectif des communes de la CCPBS sur le décret «érosion» du 31 juillet 2023.

Submersion marine

Les submersions marines sont des inondations temporaires de la zone côtière par la mer lors de conditions météorologiques et océaniques défavorables. Les vents violents associés à un fort coefficient de marée et un phénomène de vagues est à l'origine de ce phénomène. Les submersions marines se manifestent de plusieurs manières : par débordements, lorsque le niveau marin est supérieur à la cote de crête des ouvrages ou du terrain naturel ; par rupture du système de protection, lorsque les terrains situés en arrière sont en dessous du niveau marin ; par une inondation causée par le franchissement de paquets de mer liés aux vagues.

Approuvé par arrêté préfectoral le 12 juillet 2016, le PPRL Ouest Odet permet d'encadrer le développement urbain dans les zones du territoire intercommunal qui sont les plus exposées aux risques d'érosion et de submersion marine. Il réglemente le droit à construire sur la base d'un zonage et est annexé aux plans locaux d'urbanisme au titre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Il s'applique sur l'ensemble des communes à l'exception de Tréguennec, Saint-Jean-Trolimon, Tréméoc et Plomeur. .

› Les risques littoraux (Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet)

Le PPRL permet ainsi de délimiter les zones exposées directement ou indirectement aux risques, de définir des interdictions ou des prescriptions quand aux aménagements et activités pratiquées sur ces zones et enfin il permet de définir des mesures de protection et de sauvegarde qui doivent y être prises.

Pièces maîtresse du PPRL, le zonage réglementaire et le règlement donnent à voir les aléas et les prescriptions/interdictions qui s'appliquent à l'échelle de chaque parcelle sur les communes concernées. Quatre zones sont déterminées sur la base d'un croisement entre les enjeux et les aléas qui sont eux mêmes distingués selon l'aléa de référence et l'aléa à l'horizon 2100. L'aléa de référence est ici déterminé à partir de l'événement le plus important connu et documenté ou à partir d'un évènement théorique de fréquence centennale. Dans le cas de l'aléa de référence pour la submersion marine il s'agit de la tempête de mars 2008. Les phénomènes de submersion marine peuvent être sujets à des contraintes spécifiques (choc mécanique de vagues et projections, risque de rupture des systèmes de protection) qui ont pour conséquence la délimitation d'un zonage particulier (rouge hachuré en noir). L'aléa érosion correspond lui à un seul niveau d'aléa (aléa fort) du fait de la nature de cet aléa qui implique une disparition du terrain concerné.

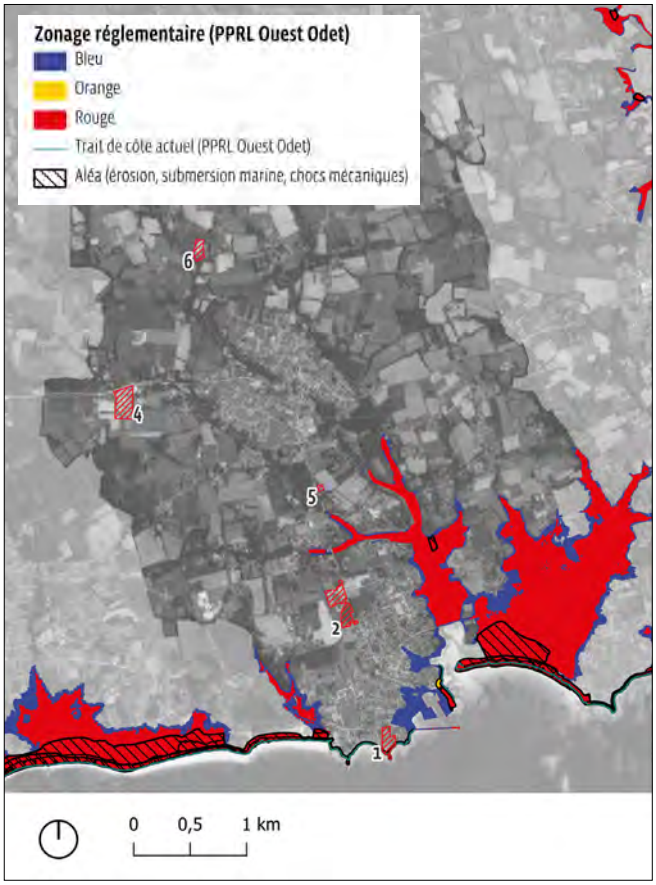
Plusieurs degrés de protection sont déterminés par le PPRL :

› Le zonage rouge hachuré noir correspond aux secteurs les plus dangereux du fait de la force des phénomènes littoraux susceptibles de produire des dégâts majeurs et immédiats sur les enjeux en présence. Elle doit être rendue strictement inconstructible hormis les travaux de protection et de gestion des enjeux existants.
L'aléa «recul du trait de côte» est intégré dans ce zonage.

› Le zonage rouge correspond aux zones urbanisées identifiées majoritairement en aléa fort ou très fort qui ne doivent pas s'étendre en zone inondable, aux zones naturelles non urbanisées soumises au risque d'inondation par submersion qui doivent être préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable.

› Le zonage orange correspond aux centres urbains denses soumis à un risque de submersion important dans lequel, par exception, une certaine densification est possible sous réserve de prescriptions tenant compte de l'importance du risque. Il en existe cinq sur le territoire intercommunal : à Penmarc'h, les trois centres historiques de « Kérity », « Saint-Pierre » et « Saint-Guénolé », le centre historique de « Lechiagat t» (Treffiagat) et l'Île-Tudy.

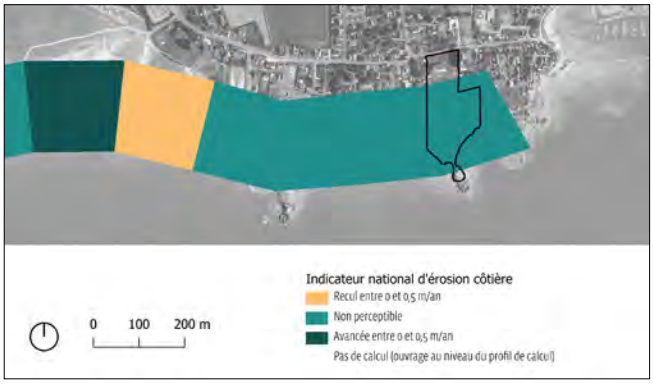
› La zone bleue correspond à la zone urbanisée où l'aléa est moyen ou faible. Les constructions nouvelles ou les transformations de l'existant n'y sont très généralement admises que sous réserve de prescriptions en relation avec leur exposition au risque d'inondation.



›› Zonage réglementaire du PPRL Ouest Odet / Traitement Cittànova

›› Zonage réglementaire du PPRL Ouest Odet sur le site n°1 / Traitement Cittànova

En l'état, du fait de son positionnement, seul le site n°1 fait intervenir la problématique des risques littoraux.
Ce site est concerné, uniquement de par son emprise parcellaire et non l'emprise constructible, par un aléa érosion qui est ici représenté à horizon 100 ans. Il existe également non loin du site au nord un aléa moyen ou faible. Le recul du trait de côte est ici présumé comme «non perceptible» sur la seule base de l'indicateur national d'érosion côtière. Aussi, l'espace ayant vocation à être aménagé ne prend pas place au sein d'une zone basse (zones qui correspondent à des zones topographiques situées sous le niveau centennal de la mer).



›› Indicateur national d'érosion côtière / Cerema / Traitement Cittànova

›› Niveau des zones basses / Cerema / Traitement Cittànova

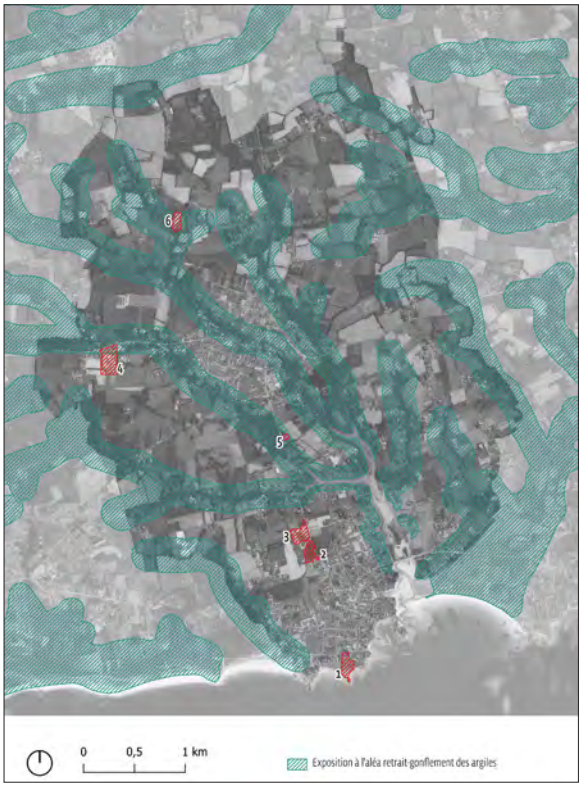
Enjeu fort **Incidence potentielle moyenne**	Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes en ce qui concerne uniquement les objets associés au site n°1. L'artificialisation nouvelle induite est ici encadrée de manière à ne pas accentuer les risques littoraux et notamment celui de submersion marine (qui en l'état n'est pas caractérisé ici). Les mesures prises pour s'assurer de cette cohérence sont précisées dans la partie 4 MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER».

› Les risques de mouvement de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique (causée par l'homme). Les mouvements, plus ou moins rapides, interviennent sous l'effet de facteurs naturels divers comme de fortes précipitations, une alternance de gel et dégel, des températures très élevées ou sous l'effet d'activités humaines touchant aux terrains comme le déboisement, l'exploitation de matériaux ou les travaux de terrassement.

Il existe différentes typologies de mouvements de terrain : le retrait-gonflement des argiles, les glissements de terrain, les effondrements de cavités souterraines, les tassements, les affaissements, les écroulements, les chutes de blocs, les coulées boueuses et les laves torrentielles.

Le retrait-gonflement des argiles



›› *Exposition à l'aléa retrait-gonflement des argiles / BRGM / Traitement Cittànova*

Le territoire communal est sujet à une exposition faible à l'aléa retrait-gonflement des argiles, aléa qui intervient notamment autour des cours d'eau. Seuls les sites n°4, 5 et 6 sont ici concernés par cet aléa. Les objets de la modification qui y interviennent n'ont pas d'incidence sur ce dernier.

›› ***Exposition à l'aléa retrait-gonflement des argiles, sites n°4, 5 et 6 /*** *BRGM / Traitement Cittànova*

Enjeu faible	Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles vis à vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles.
Incidence potentielle faible	

Les effondrements de cavités

Les affaissements et les effondrements sont liés à la présence de cavités souterraines d'origine naturelle ou humaine. L'évolution de ces dernières peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression généralement de forme circulaire. Certains sols compressibles peuvent se tasser sous l'effet de surcharges (constructions, remblais) ou en cas d'assèchement (drainage, pompage).

Le BRGM a réalisé un inventaire départemental des cavités souterraines. Les 24 cavités souterraines recensées sur le territoire intercommunal appartiennent aux catégories :
› les ouvrages civils abandonnés (souterrains refuges, tunnels désaffectés...) ;
› les ouvrages militaires abandonnés (sapes, galeries...).

La commune de Plobannalec-Lesconil ne compte aucune cavité souterraine.

Enjeu négligeable	Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles voire négligeables vis à vis de cet aléa.
Incidence potentielle faible	

› Le risque sismique

Le BRGM a établit lune cartographie du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (d'après l'article D.563-8-1 du code de l'Environnement). Ce zonage, reposant sur une analyse probabiliste de l'aléa, divise la France en 5 zones de sismicité:
› zone 1 : sismicité très faible
› zone 2 : sismicité faible
› zone 3 : sismicité modérée
› zone 4 : sismicité moyenne
› zone 5 : sismicité forte.

Le territoire communal est en zone sismique 2 donc exposé à un aléa faible. A l'échelle intercommunale, un seul séisme a été recensé sur la commune de Pont-l'Abbé (1795).

Enjeu faible	Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles voire négligeables vis à vis de cet aléa.
Incidence potentielle faible	

› Le risque radon

L'Institut de Radioprotection en Sûreté Nucléaire (IRSN) a identifié le potentiel d'exposition au radon de chaque commune selon 3 niveaux, définis en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :
› Zone 1 : zone à potentiel radon faible ;
› Zone 2 : zone à potentiel radon faible mais pour lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments
› Zone 3 : zone à potentiel radon significatif.

Si aucune contrainte réglementaire n'existe pour les habitations, il est cependant important de réduire au maximum le taux de radon pour qu'il se situe au-dessous du seuil de référence recommandé de 300 Bq/m3.

En revanche, la réglementation en vigueur impose une surveillance aux propriétaires ou exploitants de certaines catégories d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé. Sont concernés par cette surveillance les établissements recevant du public (ERP) situés dans la zone 3 à potentiel significatif et dans les zones 1 et 2 s'il y a déjà eu par le passé des résultats de mesures de radon dépassant le seuil de référence : les établissements d'enseignement, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux, les établissements pénitentiaires.

Le territoire communal est classé en zone 3 à potentiel significatif à l'exposition au risque Radon.

Enjeu faible **Incidence potentielle faible**	Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles voire négligeables vis à vis de cet aléa.

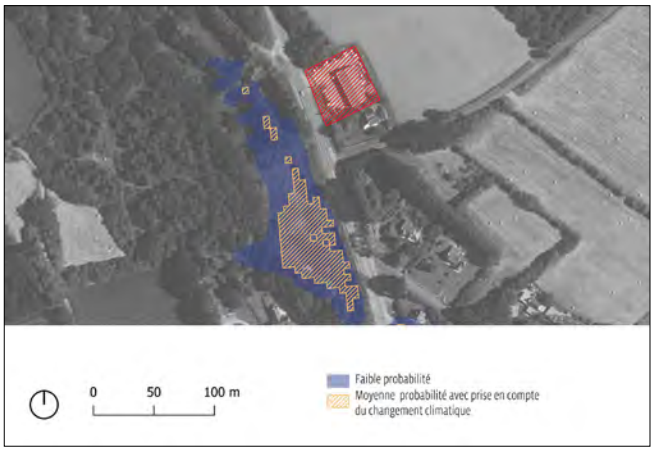
› Le risque inondation

La commune de Plobannalec-Lesconil est comprise dans le périmètre du TRI «Quimper-Littoral Sud Finistère» avec les communes de Penmarc'h, Treffiagat, Le Guilvinec, Pont-l'Abbé et Loctudy. Le TRI correspond ici à une zone où les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants.

Approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2017, la SLGRI pour le TRI finistérien se décompose en deux sous-stratégies : une sous-stratégie «fluviale» et une «littorale». La sous-stratégie littorale est ici portée conjointement par Concarneau Cornouaille Agglomération (CCA), la Communauté de communes du Pays Fouesnantais (CCF) et la CCPBS. Elle se décline dans un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI). Pour rappel, le PAPI est un outil administratif qui permet aux collectivités locales de bénéficier de financements préférentiels pour lutter contre les risques d'inondation. Mis en place depuis 2002, il vise à « promouvoir une gestion globale et équilibrée du risque inondation, pensée à l'échelle du bassin de risque cohérent au regard de l'aléa et des particularités du territoire considérés ».

Le territoire intercommunal est concerné par le PAPI d'intention « Littoral Sud Finistère » labellisé le 4 octobre 2018. Porté par la CCF en partenariat avec la CCPBS et CCA, ce PAPI comportait une trentaine d'actions à réaliser sur une durée de 3 ans entre janvier 2019 et décembre 2021. La durée du PAPI d'intention a été prolongée jusqu'au 21 février 2023. La mise en œuvre de ce PAPI a permis notamment de traduire la partie littorale de la SLGRI sous forme d'actions concrètes et financées mais aussi de mutualiser les études à mener pour définir les stratégies de gestion des risques d'inondation par submersion marine. Les fondements d'une politique locale de prévention et de sensibilisation aux risques ont pu être posés avec cette mise en œuvre.

Aujourd'hui les trois EPCI portent un nouveau projet de PAPI destiné à poursuivre les actions amorcées dans le précédent programme. Il devrait débuter en 2024 pour une durée de 6 ans.



› Site n°1 : Hôtel des Dunes

Le site est concerné sur sa pointe sud par un aléa inondation avec une faible et une forte probabilité. Le secteur ayant vocation à être aménagé n'est pas concerné par l'aléa inondation. A noter la présence non loin d'un enjeu lié à la gestion de crise, enjeu ici associé à l'école primaire Docteur Fleming qui est un établissement recevant du public et qui peut présenter des difficultés d'évacuation.

Le site est localisé dans sa totalité dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe (fiabilité faible, source : BRGM).

Enjeu fort	Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes dans la mesure où ils ont pour effet une artificialisation nouvelle qui prend place non loin d'espaces avec une potentialité d'inondation.
Incidence potentielle moyenne	

› Sites n°2, 3, 4 et 6 : Prat Ar Reun, ZA de Penareun, ZA de Quelarn et Centre technique communautaire (zones Ui)

Aucun objet de la modification associé à l'un de ces sites ne prend place au sein d'une zone inondable. A noter la présence au nord des sites n°2 et 3 d'un aléa associé au Steir avec une probabilité allant de faible à forte.

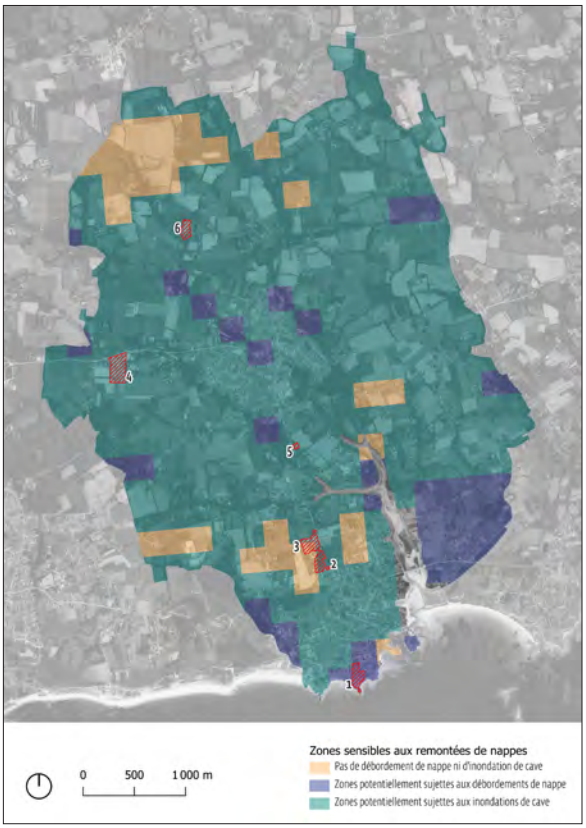
Enjeu négligeable	Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles voire négligeables vis à vis de cet aléa.
Incidence potentielle faible	

› Site n°5

Le site n'est pas concerné par un aléa inondation mais il est à noter la présence non loin d'un aléa avec une faible probabilité et une probabilité moyenne avec prise en compte du changement climatique.

Enjeu négligeable	Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles vis à vis de cet aléa.
Incidence potentielle faible	

›› Exposition à l'aléa inondation pour les sites n°1, 2, 3 et 5 / BRGM / Traitement Cittànova



›› Les risques technologiques

La commune compte :
› 8 anciens sites industriels ou activités de service qui sont susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols
› 2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

A l'exception du site n°5, correspondant à la zone Ui qui accueille aujourd'hui le garage Le Cloarec, aucun site ne fait intervenir un actuel ou ancien site sujet à des risques de pollutions. Le site n°5 fait intervenir un ancien site industriel ou activité de service (Atelier de réparation automobile, exploitation de 1972 à 1977).

Enjeu faible	Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles dans la mesure où ils n'ont pas de rapport direct avec les problématiques localisées de risques technologiques. En ce qui concerne le site n°5, qui comprend un site CASIAS, les objets de la modification qui y interviennent ne sont pas de nature à accentuer le risque potentielle de pollution en présence.
Incidence potentielle faible	

2.6 DÉCHETS

La collecte et le traitement des déchets sont gérés par la CCPBS depuis respectivement 1998 et 1993. Depuis juillet 2020, la collectivité est adhérente au Syndicat de traitement et de valorisation des déchets en Cornouaille (VALCOR).

Le champ d'action de cette gestion des déchets couvre une population estimée à environ 38 500 en hiver et plus de 90 000 en été (INSEE 2021). La population retenue pour le calcul de la Dotation Globale de Fonctionnement (DGF) en 2021 est estimée à 47 890 habitants. Selon le Rapport Annuel Déchets 2021, cette saisonnalité implique une augmentation du volume à traiter puisqu'en plus de 18 000 logements permanents à desservir s'ajoutent plus de 9 000 résidences secondaires, une trentaine de campings, plus de 200 chambres d'hôtellerie et environ 2 700 places de plaisance sur pontons et mouillages.

Les collectes des déchets sont organisées en fonction du type de déchets collectés, des secteurs et des possibilités d'accès. Chaque déchet ainsi collecté connait une finalité de valorisation ou de traitement différencié en fonction de ses capacités à être traité.

Le porte à porte en bacs individuels (92%) ou par sac (3%) permet de collecter les déchets de plus de 95% de la population intercommunale tandis que 5% de la population est desservie par des aires collectives ou des points d'apport volontaire. Bien que l'étalement de la collecte des ordures ménagères aux 15 jours soit appliqué en période hivernale, les réalités estivales nécessitent une collecte par semaine. A l'exception d'une partie des centres-villes des communes de Pont-L'Abbé et du Guilvinec, qui n'ont pas pu être équipés en bacs individuels, l'ensemble des ordures ménagères des autres secteurs a été collecté en porte à porte une fois par semaine sur la période de mi-avril à mi-octobre afin de répondre aux besoins liés à l'augmentation démographique.

Déchets collectés	Tonnages	Tonnage pop DGF* Kg/Hab/An	Tonnage pop INSEE* Kg/Hab/An
Ordures ménagères résiduelles	9 798	202	253
Emballages et JMR	3 127	64	81
TOTAL	12 925	266	334

** Population DGF 2022 : 48 533 habitants*
*** Population INSEE 2022 : 38 652 habitants*

*›› **Volume de déchets collectés en 2022 à l'échelle de la CCPBS /** Rapport annuel déchets 2022, CCPBS / Traitement Cittànova*

L'usine de traitement des ordures ménagères de Plomeur (usine de Lézinadou) a une capacité de traitement de 16 000 tonnes/an pour un apport en 2022 de 10 111 tonnes. Le volume de déchets théoriques produits par l'arrivée de nouvelles populations (projets de l'hôtel des dunes et du lotissement communal de Prat Ar Reun) s'élèverait à :

› Hôtel des dunes : Sur la base d'un volume théorique de 57 tonnes de déchets/an pour un hôtel-restaurant de 100 chambres (Source : baromètre annuel 2022 des déchets hôteliers, Take a Waste) alors : 70 chambres X 0,57 tonnes/an/chambre = 40 tonnes/an

› Lotissement communal : Sur la base d'un volume de 253 kg/an/habitant alors : Entre 60 et 120 habitants attendus X 253 = Entre 15 tonnes et 30 tonnes par an

Ainsi, les objets de la modification ont pour effet une production nouvelle théorique d'ordures ménagères et résiduelles comprise entre 55 tonnes et 70 tonnes. En l'état, l'usine de Lézinadou est en capacité de traiter ces volumes nouveaux de déchets.

Enjeu faible	Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes en ce qui concerne les objets qui ont pour effet l'accueil de nouvelles activités et habitants qui produisent ainsi de nouveaux déchets.
Incidence potentielle moyenne	

2.7 NUISANCES ET BRUITS

Sur la commune, seule la RD 102 a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral en date du 12 février 2004. Les secteurs affectés par le bruit sont indiqués sur le document graphique du PLU. Ce classement fait intervenir des marges de recul acoustique le long de la voie (400m et 100m hors bourg, 30m dans le bourg). En l'état, seul le site n°4 fait intervenir l'une de ces marges de recul.

Le projet de modification n°3 du PLU vise notamment à permettre l'aménagement, pour l'accueil de nouvelles populations, de deux secteurs en lien direct avec les zones urbanisées de la commune. Le premier est compris dans l'enveloppe urbaine du bourg de Lesconil tandis que le second est à l'entrée et dans la continuité de ce bourg. Ils se trouvent dans des espaces d'ores et déjà habités et/ou pratiqués qui ne comprennent pas d'activités et/ou des équipements particulièrement bruyants (à l'exception de la RD 102).

›› Extrait du règlement graphique du PLU de Plobannalec-Lesconil (de gauche à droite et de bas en haut : site n°1, 2, 3, 4, 5 et 6 / PLU de Plobannalec-Lesconil

Enjeu faible	Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes en ce qui concerne les objets qui ont pour effet l'accueil de nouvelles activités et habitants. Ces derniers ont pour conséquence une augmentation du trafic de tout type (automobile, piéton, cycliste, etc...). Plusieurs mesures, précisées dans la partie 4 MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE et COMPENSER», sont prévues afin de réduire et compenser en partie les émissions de CO_2 induites.
Incidence potentielle moyenne	

2.8 ÉNERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOSPHÉRIQUES

›› Les Gaz à Effet de Serre (GES) et la qualité de l'air

› Les émission de GES

Différentes activités humaines sont à l'origine des émissions de gaz à effet de serre (GES) dans l'atmosphère : la combustion d'énergies fossiles, des procédés industriels comme la production de ciment (sources de dioxyde de carbone -CO2), les élevages agricoles et le traitement des déchets, les engrais agricoles, l'utilisation de solvants, la réfrigération et la climatisation. L'augmentation de la concentration atmosphérique de GES due à ces émissions renforce l'effet de serre responsable du réchauffement climatique

En 2021, les activités humaines ou gérées par l'Homme sur le territoire intercommunal ont émis 116 855 tonnes équivalent CO2. A l'échelle de la commune de Plobannalec-Lesconil se sont 10 632 tonnes équivalent CO2 qui ont été émis en 2021 (9% des émissions de l'intercommunalité). Cela représente 2,94 tonnes équivalent CO2 par habitant en 2021 (source : Citepa 2021, Inventaire territorialisé des émissions de GES - RP 2020 Insee).

Sur la base des projections de populations nouvelles adossées à la présente modification du PLU (130 EH pour l'hôtel des dunes et entre 60 et 120 EH pour le lotissement communal de Prat Ar Reun) , cela représente de nouvelles émissions théoriques de CO2 à hauteur de : (130 X 2,94) + (60 - 120 X 2,94) = 382,2 tonnes/an + (176 - 353 tonnes/an) = Entre 558,2 et 735,2 tonnes/an

› La pollution atmosphérique

La qualité de l'air peut être modifiée par des polluants qui peuvent être d'origine naturelle ou d'origine anthropique, c'est-à-dire liés à l'activité humaine. La pollution de l'air a des effets significatifs sur la santé et l'environnement, qui engendrent des coûts importants pour la société.

Le secteur résidentiel est le contributeur majoritaire pour les COVNM, le SO2 et les particules fines. Les actions concourant à la maîtrise de l'énergie par le renouvellement et le remplacement des installations de chauffage bois individuel peu performant contribueront à limiter cet impact. En plus d'émettre des particules, les installations d'équipements de chauffage au bois peu performants du point de vue énergétique, de type insert et foyers ouverts, émettent des COVNM.

Des émissions de COVNM sont également induites par l'utilisation de solvants. Ces polluants sont relâchés dans l'environnement intérieur des logements et sont impactant à long terme.

Le secteur routier est le principal contributeur pour les NOx. Cet enjeu relève des actions concernant la mobilité sur le territoire, aussi bien pour les déplacements de personnes que pour les déplacements de marchandises.

L'activité de la pêche du territoire contribue majoritairement aux émissions de NOx et de SO2. L'enjeu sur le territoire porte notamment sur la modernisation de la flotte marine.

Enjeu faible **Incidence potentielle moyenne**	Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes en ce qui concerne les objets qui ont pour effet l'accueil de nouvelles activités et habitants (projet de l'hôtel des Dunes et projet de lotissement communal à Prat Ar Reun). Plusieurs mesures, précisées dans la partie 4 MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE et COMPENSER», sont prévues afin de réduire et compenser en partie les émissions de CO2 induites.

›› Les consommations énergétiques

Le Pays Bigouden Sud a une consommation énergétique de 694 GWh en 2018 soit une consommation par habitant de 18,5 MWh/an (source : diagnostic du PCAET en cours d'élaboration, CCPBS). Les deux secteurs principaux de consommation sont le secteur résidentiel (43 %) et le secteur des transports (38 %). La majorité de la consommation énergétique est issue des produits pétroliers ce qui est induit par le transport et le chauffage au fioul. Entre 2010 et 2018, les consommations d'énergie du territoire intercommunal ont baissé de 13,7% en absolu, et de 15,5% en moyenne par habitant.

Sur la base des projections de populations nouvelles adossées à la présente modification, cela représente une nouvelle consommation énergétique théorique à hauteur de : (130 X 18,5) + (60 - 120 X 18,5) = 2 405 MWh + (1 110 MWh - 2 220 MWh) = Entre 3 515 MWh/an et 4 625 MWh/an

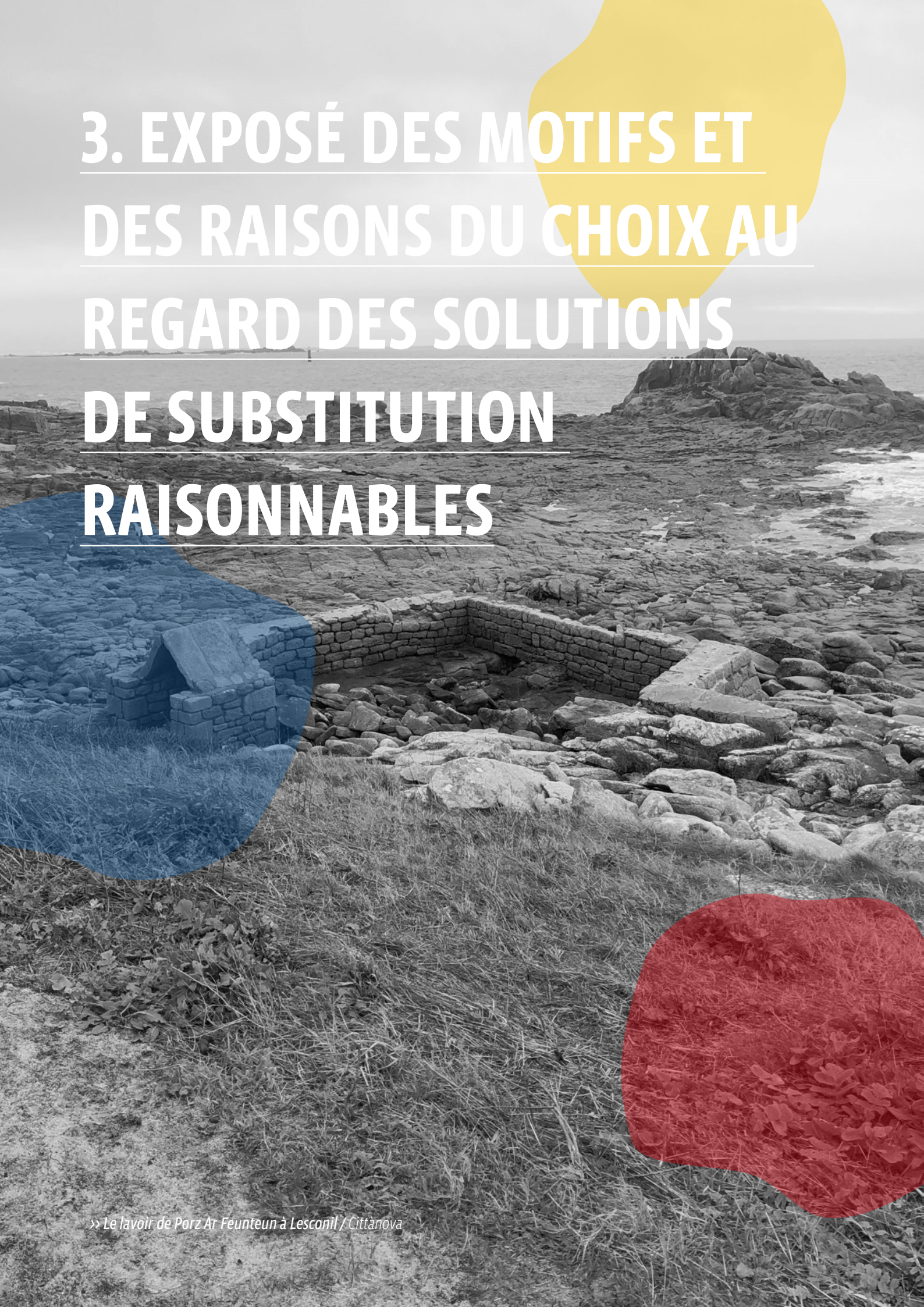
Les objets de la modification ont pour effet, en ce qui concerne les objets associés aux projets de l'hôtel des dunes et du lotissement communal de Prat Ar Reun, une consommation énergétique supplémentaire sur le territoire. Cette-dernière est néanmoins réduite à son maximum au moyen de mesures particulières adossés à ces deux projets :

› Hôtel des Dunes : Le site est encadré par une OAP qui pose des principes d'efficacité énergétique des constructions (utilisation de matériaux biosourcés et recyclés, implantation bioclimatique, intégration de panneaux solaires dans les toitures, réduction et mutualisation des stationnements, etc...)

› Lotissement communal de Prat Ar Reun : encadrement par une OAP qui vise à positionner ce lotissement comme un projet d'habitat «exemplaire» dans le cadre de l'élaboration du PLUiH de la CCPBS (usage de matériaux locaux, stationnement mutualisé, voies pour les modes doux, implantation bioclimatique, etc...)

Enjeu faible	Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes en ce qui concerne les objets qui ont pour effet l'accueil de nouvelles activités et habitants (projet de l'hôtel des Dunes et projet de lotissement communal à Prat Ar Reun). Plusieurs mesures, précisées dans la partie 4 MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE et COMPENSER», sont prévues afin de réduire et optimiser les nouvelles consommations énergétiques induites.
Incidence potentielle moyenne	

3. EXPOSÉ DES MOTIFS ET DES RAISONS DU CHOIX AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES



›› *Le lavoir de Porz Ar Feunteun à Lesconil* / *Cittânova*

›› Objet n°1 : Adaptation des règlements écrit et graphique et création d'une OAP - Site «Hôtel des Dunes» (cf partie 2.1 de la notice explicative)

Lieu de vie qui a marqué l'histoire de Plobannalec-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.

Ce projet intervient dans l'objectif de :
› Mettre en valeur un patrimoine historique et culturel
› Positionner ce dernier comme un levier pour une vitalité économique (inter)communale retrouvée
› Créer une nouvelle offre d'hébergement touristique différenciée en réponse au déficit sur le territoire

A noter que ce site est unique au sein de la commune en ce sens qu'il n'existe pas d'autres sites comparables pour accueillir une offre nouvelle d'hébergement touristique permanent. Sa mobilisation relève d'une opportunité foncière et bâtie et elle intervient également de manière à éviter l'émergence d'un projet d'habitat. A l'occasion de la procédure de révision du PLU, qui n'a pas aboutie, l'ancien propriétaire du site a proposé un projet d'habitat mais la municipalité n'a pas souhaité donner suite. Depuis, tous les projets présentés consistent en des projets hôteliers du fait du positionnement du site, du rayonnement associé et du potentiel bâti en présence.

› 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.

› 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.

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 en 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 entraine 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 connait 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 remonté 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 Concerneau.

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 n°2 : Adaptation des règlements écrit et graphique et création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Secteur de Prat Ar Reun (cf partie 2.3 de la notice explicative)

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 dans la notice explicative montre que Plobannalec-Lesconil est concernée par l'augmentation du nombre de résidences secondaires qui représentent 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.

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 (vieillissement 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 ou 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 multigénérationneles, 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.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, une étude a été réalisée sur le potentiel foncier disponible en zone urbaine. Ce travail a permis d'identifier 4 types de potentiels : les dents creuses (parcelles non bâties), les unités foncières divisibles, les cœurs d'îlots et les friches. Le rapport de présentation du PLU actuel identifiait environ 60 ha disponibles en zone Uh, permettant de déterminer le besoin en extension d'urbanisation (1AU et 2AU) en lien avec les objectifs de croissance démographique de la commune. Le secteur de Prat Ar Reun repéré en extension d'urbanisation de l'agglomération de Lesconil est issu d'une réflexion globale sur le potentiel foncier de la commune. De plus, la présente procédure de modification a défini un échéancier d'ouverture à l'urbanisation conformément au dispositions du code de l'urbanisme. Ce travail a permis d'identifier qu'un certain nombre de zones à urbaniser repérées au PLU en vigueur ne sont plus réalisables au regard des dispositions de la loi littoral. Le secteur de Prat Ar Reun représente donc l'une des dernières disponibilités foncière en extension d'urbanisation de la commune permettant d'atteindre l'objectif démographique maximal fixé.

Enfin, il est à noter que la commune a également un projet d'habitat rue du Général de Gaulle (zone urbaine) pour lequel une convention a été signé avec l'Établissement Public Foncier (EPF) en 2018 (fin en 2025) mais pour lequel les acquisitions n'ont pas beaucoup avancé. Le projet n'a pas vocation à se réaliser de suite du fait de propriétaires non désireux de vendre c'est pourquoi la priorité est donnée au site de Prat Ar Reun.

›› Objet n°3 : Adaptation du règlement écrit de la zone Ui

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 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.

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.

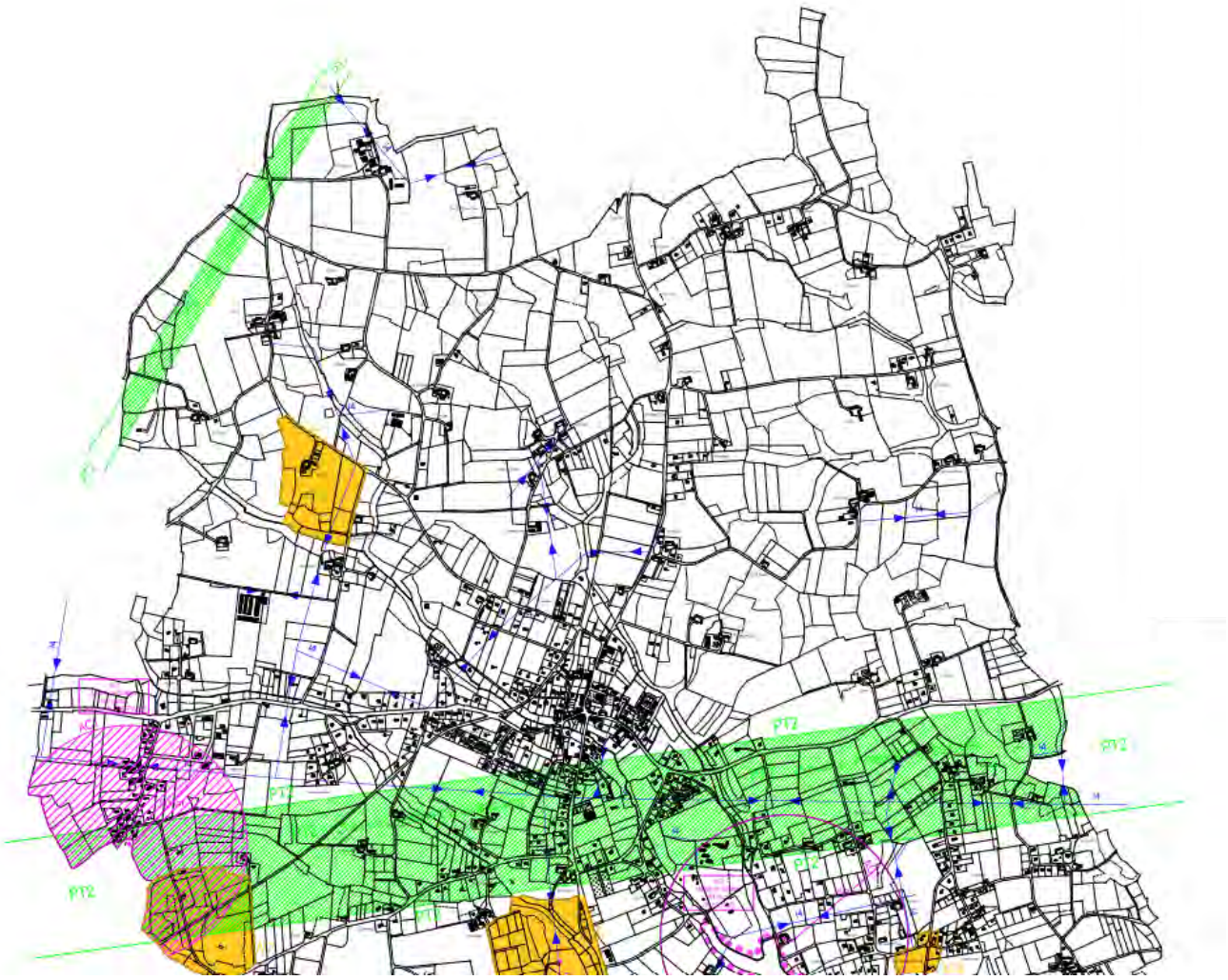
›› Objet n°4 : Mise à jour des servitudes d'utilité publique

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*

4. CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI

›› *Vue sur le site de Prat Ar Reun / Cittànova*

La mise en place d'un dispositif de suivi permet d'analyser les différentes évolutions observées sur le territoire et apprécier si les objectifs du document d'urbanisme ont été atteints. L'élaboration en cours du PLUiH du Pays Bigouden Sud va substituer à terme une nouvelle évaluation environnementale actualisée pour l'ensemble du territoire intercommunal. Tenant compte de ces éléments, les indicateurs suivants sont retenus pour évaluer, selon les données disponibles, les effets de la modification du PLU :

Thématique	Sous-thématique	Critère observé	Indicateur
Structuration du territoire	Capacité d'accueil et de réponse à la diversité des parcours résidentiels	Population active	Nombre d'habitants et part de jeunes ménages/familles
		Offre de logements	Nombre de logements créés par type (collectif, individuel groupé et pur) au regard des objectifs de production supracommunaux
	Renforcement de la vie économique	Emploi	Nombre d'entreprises, de commerces, de services et d'équipements implantés
			Nombre d'emplois créés
	Renforcement du rayonnement	Offre et dynamisme touristique	Fréquentation touristique (nombre de nuitées, nombre de visiteurs sur les sites en capacité de comptabiliser, nombre d'usagers des transports en commun)
	Maîtrise de l'urbanisation	Consommation d'espace	Surfaces consommées au regard des objectifs territorialisés de réduction de la consommation d'ENAF
			Densité de logements à l'hectare pour les nouvelles opérations d'habitat
	Renforcement des mobilités douces	Mobilité	Linéaire de voies en mode actif réalisé

Thématique	Sous-thématique	Critère observé	Indicateur
Patrimoine et paysage	Protection des espaces naturels, paysagers et patrimoniaux	Protection des paysages	Suivi des évolutions paysagères (analyse qualitative)
Ressources naturelles	Protection et valorisation de la biodiversité	Protection des espaces naturels et des continuités écologiques	Artificialisation/imperméabilisation des sols dans les espaces naturels
			Évolution des classements et des inventaire et de leur surface
			Suivi de la mise en œuvre de la TVB (analyse qualitative/quantitative)
	Maîtrise de la ressource en eau	Disponibilité de la ressource en eau potable	Quantité d'eau potable consommée et rapport avec la capacité locale d'alimentation / Évolution de la qualité de l'eau
		Capacité d'assainissement	Quantité d'eaux usées traitées et rapport avec la capacité locale de traitement / Évolution des eaux parasites
	Maîtrise des déchets	Capacité de traitement des déchets	Quantité de déchets produits et rapport avec la capacité locale de traitement
	Maîtrise de l'énergie et des pollutions	Performance énergétique et réduction des émissions de GES	Bilan carbone et évolution de la part modale des transports en commun et de la voiture dans les déplacements
			GES émis
Risques et nuisances	Protection des populations et des activités face aux risques	Adaptation aux risques littoraux	Nombre de catastrophes naturelles
			Évolution du trait de côte et des surfaces inondées par submersion marine
			Nombre d'habitants dans les zones soumises aux risques d'inondation

5. MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER»

›› *Sentier côtier de Lesconil* / *Cittànova*

›› *PRÉAMBULE : Rappel de la démarche*

Un projet, plan ou programme peut avoir des impacts sur l'environnement avec pour conséquence une dégradation de la qualité environnementale. La séquence «Éviter, Réduire, Compenser» intervient dès lors pour éviter les atteintes à l'Environnement, réduire celles qui n'ont pas pu être suffisamment évitées et, si possible, compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. Elle dépasse la seule prise en compte de la biodiversité pour englober l'ensemble des thématiques qui touchent à l'Environnement (déchets, assainissement, pollution des sols, paysages, risques naturels et technologiques, etc...).

La séquence ERC est appliquée à toutes les étapes du projet de modification du PLU et s'applique de manière proportionnée aux enjeux des différents sujets environnementaux. Dès la conception et la mise en œuvre des projets il est essentiel de définir les mesures adaptées pour éviter, réduire et, lorsque cela est nécessaire et possible, compenser les impacts négatifs résiduels sur l'Environnement. Ces mesures sont prévues par l'article L..122 du Code de l'Environnement et renforcées par la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016 : l'équivalence écologique, l'objectif d'absence de perte nette voire de gain de biodiversité, la responsabilité du maître d'ouvrage pour la mise en œuvre des mesures de compensation, la «proximité» entre sites endommagés, les mesures compensatoires, etc...

Les mesures devant être mises en œuvre sont :

› **Les mesures d'évitement**, qui peuvent consister à renoncer à certains projets ou éléments de projets qui pourraient avoir des impacts négatifs ou à éviter des zones fragiles sur le plan environnemental.

› **Les mesures de réduction**, qui visent à atténuer les impacts dommageables du projet sur le lieu au moment où ils se développent. Il s'agit de proposer des mesures qui font partie intégrante du projet.

› **Les mesures de compensation**, qui interviennent lorsqu'un impact ne peut être réduit ou supprimé. Elles n'agissent pas directement sur les effets dommageables du projet mais elles offrent une contrepartie lorsque subsistent des impacts non réductibles.

› **Les mesures d'accompagnement**, qui peuvent être définies en complément des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation, dans le but d'améliorer la performance environnementale du projet : étude scientifique, soutien à un programme d'actions locales, soutien à des centres de sauvegarde, actions de sensibilisation du public, etc...

›› Objet n°1 : Adaptation des règlements écrit et graphique et création d'une OAP - Projet «Hôtel des Dunes»

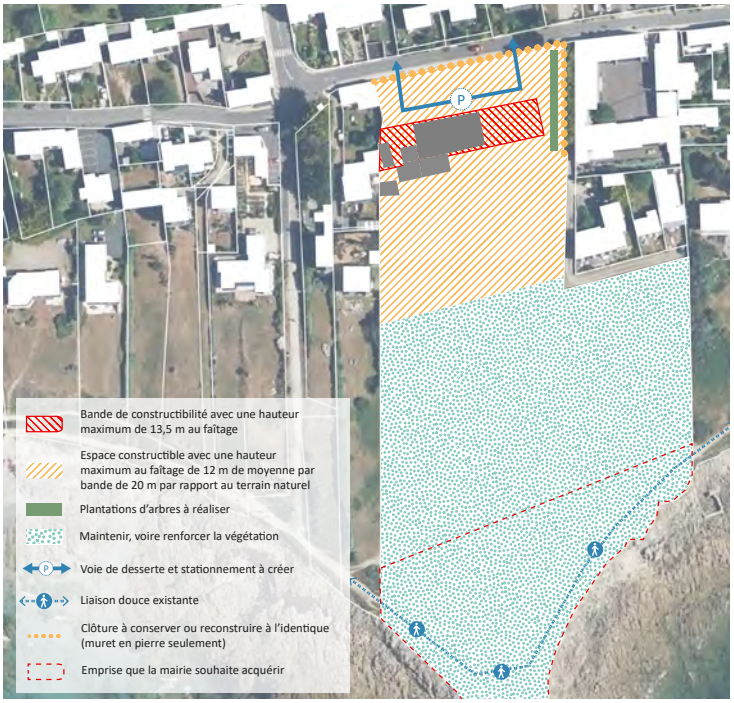
Les modifications qui interviennent pour la reprise du site de l'hôtel des dunes sont opérées dans le souci d'inscrire le futur projet dans son environnement immédiat, à la fois caractérisé comme un cadre urbain de centre-bourg et un espace naturel de front de mer. Fort de cet environnement le projet compose avec des enjeux particuliers qui tiennent à la cohérence urbaine et architecturale, la protection et la valorisation des espaces naturels et la disponibilité des ressources.

Plusieurs mesures sont ainsi adossées au projet pour éviter, réduire et compenser ses impacts négatifs potentiels sur l'environnement :

› Mesures d'évitement :

› La commune a acté la **rétrocession d'une emprise de la zone Ns comprise dans l'emprise parcellaire du site.** Le principe associé de préservation de cet espace est renforcé par son inscription dans l'OAP relative.

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



›› Extrait de l'OAP 16 «Site de l'ancien grand hôtel des Dunes» / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova

- 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.

›› Extrait de l'OAP 16 «Site de l'ancien grand hôtel des Dunes» / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova

› Mesures de réduction :

› **La modification de l'article Uh3 pour permettre la création de deux accès au lieu d'un seul** intervient pour éviter une éventuelle congestion des circulations aux environs du site. L'activité d'hôtellerie et les activités annexes supposent des livraisons régulières et par conséquent ils génèrent des déplacements et du stationnement. La création d'un deuxième accès sur site vise ainsi à éviter tout stationnement sur le domaine public, domaine qui est ici relativement restreint en ce qui concerne la rue Laennec. L'accessibilité du site aux véhicules a ainsi été étudiée pour favoriser l'accès depuis la rue Paul Langevin et la rue Guy Moquet. L'accès se fera en sens unique imposant une entrée et une sortie différenciées. L'application de ce principe est renforcée par son inscription dans l'OAP relative.

- 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.

›› Extait de l'OAP 16 «Site de l'ancien grand hôtel des Dunes» / Traitement Cittànova

› **Les règles relatives aux clôtures (article Uh11) sont modifiées pour assurer la conservation des éléments existants, notamment les murets en pierre, et favoriser une insertion paysagère de qualité**. Des règles particulières aux voies et limites séparatives du site sont ici rédigées dans le souci de maintenir les murets qui participent à l'identité architecturale locale et aussi pour assurer une qualité paysagère et une libre circulation des espèces avec des clôtures perméables (clôtures naturelles de type ganivelle, avec ou sans doublement de haie, et grillage à mouton). L'application de ces principes est renforcée par leur inscription dans l'OAP relative (cf extraits de l'OAP 16 à la page précédente).

›› Vue sur l'arrière de l'hôtel des Dunes / Cittànova

›› Vue sur l'hôtel des Dunes depuis la rue Laennec / Google

› **La modification de l'annexe 1 relative aux règles pour la définition des places de stationnement intervient afin de limiter le nombre de stationnements du projet.** En l'absence de modification le projet serait tenu d'appliquer un cumul d'obligations de stationnement de par sa fonction d'hôtel (1 place par chambre) et de restaurant (1 place pour 10 m2). La modification vise ainsi à supprimer le cumul de ces règles et prévoit un cas particulier à savoir le fait que si l'hôtel-restaurant comprend au minimum 50 chambres alors la seule obligation d'une place de stationnement par chambre doit être respectée. Le stationnement est projeté en RDC et dissimulé dans l'enveloppe bâtie

› Mesures de compensation :

Aucune mesure de compensation au sens de la séquence ERC n'est prévue ici. Plusieurs principes, non transposées dans la présente modification, peuvent néanamoins être envisager pour réduire les impacts négatifs potentiels du projet sur l'Environnement.

› Mesures d'accompagnement :

La réhabilitation/rénovation/occupation de l'hôtel des Dunes doit s'inscrire dans une démarche environnementale exemplaire.. Les mesures et principes suivants peuvent sont à envisager à cet effet.

› **Un bâtiment économe en énergie avec un travail sur la performance du bâti** : un niveau de performance énergétique élevé en fonction des exigences et attendues réglementaires tels que la RE2020 (en attente de la date officielle d'application pour les hôtels), le décret BACS (bâtiment équipé d'un système de Gestion des Bâtiments - GTB) et le décret Tertiaire (objectifs de réduction de consommation d'énergie finale). Le bâtiment existant qui a vocation à être rénové devrait respecter la RT existante globale et il pourrait être étudié la faisabilité d'intégrer un niveau BBC pour les éventuelles rénovations.

› **Un impact carbone diminué avec un travail sur la sélection et l'utilisation de certains matériaux** comme des matériaux biosourcés, recyclés voire des matériaux de «seconde main».

› **Un confort optimisé avec un travail sur l'utilisation de la climatisation active via l'architecture du projet** (casquette, inertie du bâtiment, orientation des surfaces vitrées, contrôle solaire, etc...) et ce pour trouver le meilleur compromis entre réduction des besoins en chaud et réduction des besoins en froid.

› **Des principes constructifs particuliers** :

› Des murs conçus dans le souci de **traiter les ponts thermiques** (planchers et rédends).

› Un travail sur **une isolation renforcée**.

› **L'utilisation de dalles bétons pour offrir une inertie lourde** qui limite et ralentit la variation des températures intérieures tout en garantissant un meilleur confort d'été et d'hiver aux usagers.

› Des **façades exposées de manière à limiter les apports solaires en période estivale tout en les conservant en période hivernal**e.

› L'intégration de **panneaux photovoltaïques dans la toiture afin de limiter les consommations électriques** tout en prenant en considération les contraintes d'expositions, de résistance au vent et à l'atmosphère saline (corrosion).

› Des **objectifs performanciels définis pour atteindre le niveau BBC rénovation** (référentiel 2024) :

› Confort d'hiver :

› **Isolation par l'extérieur** afin de limiter les ponts thermiques (planchers intermédiaires et refends).

› **Traitement spécifique des ponts thermiques les plus importants**

› Mise en œuvre d'une **isolation renforcée sur la parties «extension»** (en combles, en rampants, sur les murs extérieurs et pour les planchers sur terre-plein ou sur extérieur).

› **Menuiseries performantes**

› **Forte perméabilité à l'air des «extensions»**

› Confort d'été :

› **Dispositifs architecturaux afin de limiter les apports solaires en été**.

› Des **dalles béton pour les constructions nouvelles et une isolation par l'extérieur.**

› Mise en place de **vitrages à contrôle solaire sur les menuiseries.**

› Impact Carbone :

› **Utilisation de matériaux biosourcés** tels que la laine et la fibre de bois en toiture (combles et rampants)

› Classe A sur l'échelle des émissions de GES avec des **solutions techniques 100 % électrique thermodynamique pour le chauffage et le refroidissement de la production d'eau chaude sanitaire**

› Elements techniques participant à la performance énergétique du projet :

› **Étanchéité des réseaux de ventilation** (classe B).

› **Centrales double flux** avec des échangeurs à plaques certifiés haut rendement.

› **Chauffage et refroidissement par pompe à chaleur air/air hautes performance**s avec récupération d'énergie

› **Eau chaude sanitaire centralisée produite par des pompes à chaleur haute température**.

› **Panneaux photovoltaïques sur les surfaces des rampants des constructions nouvelle**s

›› Objet n°2 : Adaptation des règlements écrit et graphique et création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Secteur de Prat Ar Reun

Le site de Prat Ar Reun est l'une des dernières réserves foncières constructibles de la commune et par conséquent il revêt 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 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 (inter)communaux.

Accompagnée de la CAUE du Finistère, la commune souhaite programmer une opération d'habitat accessible avec une maîtrise foncière communale durable. Cette opération a vocation à se poser comme une opération vertueuse type pour les futurs opérations d'habitat sur le territoire intercommunal. A ce titre elle fait l'objet d'un encadrement particulier, via la mise en place d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP), en vue d'asseoir plusieurs principes d'implantation et d'insertion urbaine et paysagère.

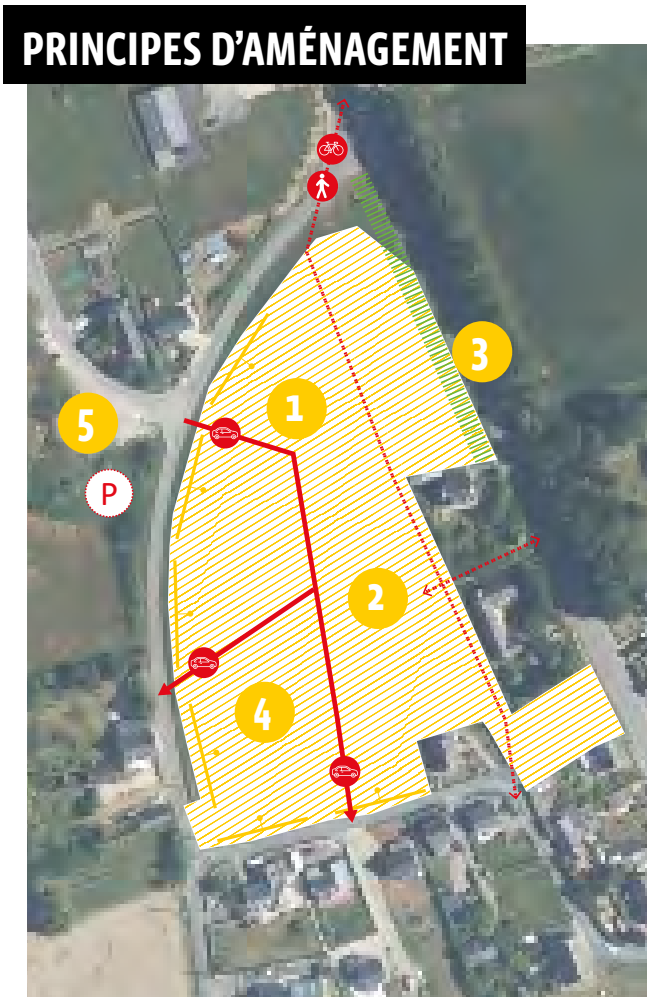
Les mesures adossées au projet pour éviter, réduire et compenser ses impacts négatifs potentiels sur l'environnement sont les suivantes :

› Mesure d'évitement :

› Parmi les principes d'aménagement qui sont adossés à l'OAP nouvellement créée, est prévu **un principe de recul/retrait par rapport à la route départementale D102** en vue mettre cette dernière à distance sur le plan visuel et sonore. Une bande tampon végétalisée est prévue à cet effet tout du long de la partie limitrophe de la départementale.

› Mesures de réduction :

› **Les modifications des articles AU6 et 1AU7, relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, favorisent une optimisation foncière du site.** Il est en effet prévu une constructibilité «supérieure» par rapport à ces limites sur la base de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier prévoit que, dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble comme c'est le cas ici, 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. L'idée ici est de permettre une densité bâtie plus importante pour dégager des espaces non urbanisés plus importants et plus largement il s'agit de favoriser la densité au détriment d'un étalement de l'artificialisation. A cet effet est également prévu une **modification de l'article AU9,** relatif à l'emprise au sol des constructions, avec le passage de 30 % d'emprise au sol contre 60 % désormais ainsi qu'une **modification de l'article AU10** (hauteur) en vue de favoriser des hauteurs supérieures.



›› Principes d'aménagement du site de projet / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova

› L'OAP nouvellement créée pour ce site prévoit plusieurs principes d'aménagement qui s'inscrivent dans une démarche en faveur de la transition écologique :

› **Un accès «apaisé» aux constructions et des modes doux favorisés** : l'accès aux constructions se fera en dehors de la départementale avec une ou deux entrées principales et la voirie devra être en sens unique et partagée entre les véhicules motorisés et les modes doux. Des cheminements piétons devront être prévues entre les différents secteurs du site pour conserver un effet «village». L'ambition autour de cette organisation est de positionner cette voie unique comme la seule et unique portion bitumée du projet mais aussi d'avoir une organisation viaire qui favorise la porosité des espaces et des parcelles. Le maillage viaire vise également à assurer une circulation piétonne sécurisée.

› **Des espaces de stationnement mutualisés avec une imperméabilisation limitée** : des espaces mutualisés sont à proposer et les stationnements dans leur ensemble devront être plantés avec un traitement semi ou complètement perméable sur la totalité de leur surface.

› **Une insertion urbaine/naturelle harmonieuse avec les constructions environnants et l'identité architecturale locale** : l'usage de matériaux locaux, la valorisation des pierres sèches et ganivelles pour les clôtures et la limitation des matériaux de type PVC et parpaing sont autant de principes posés à cet effet.

› **L'aménagement d'espaces végétalisés/arborés communs** : ces espaces permettent d'intimiser certains jardins, d'ombrager les aménagements, de protéger des vents, de favoriser «l'acceptabilité» des densités ressenties sur site.

› **La plantation de noues, dans le dessin du réseau viaire, pour la récupération des eaux pluviales en surface** : l'objectif est de favoriser l'infiltration naturelle de l'eau avec une récupération des eaux de pluie en pied de talus.

› Mesures de compensation :

Aucune mesure de compensation au sens de la séquence ERC n'est prévue ici. Il existe néanmoins plusieurs mesures, non transposées dans la présente modification, qui interviennent comme des mesures d'accompagnement pour réduire les impacts négatifs potentiels du projet sur l'Environnement. Ces mesures pourront éventuellement trouver une transcription réglementaire dans le cadre de l'élaboration du PLUiH de la CCPBS.

› Mesures d'accompagnement :

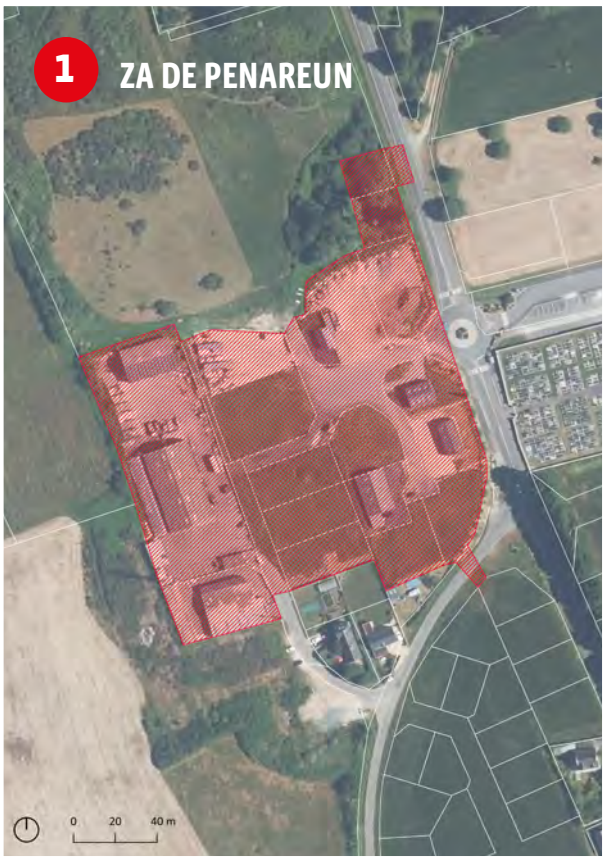
La commune a fixé des attendus particuliers au site de Prat Ar Reun en lien avec sa politique d'habitat communale. Plusieurs procédés et principes constructifs ou d'aménagement d'ensemble sont ici définis, sur la base des travaux du CAUE 29, sans avoir de transcription réglementaire dans la présente modification :

› La production de **logements qui maintiennent la qualité de vie des habitants** : des maisons individuelles regroupées voire mitoyennes afin de former des petites entités urbaines cohérentes, une implantation et une orientation bioclimatique des constructions (apport solaire et protection face aux vents), une architecture et des formes urbaines qui reprennent les caractéristiques locales du bourg de Lesconil (petits volumes, mitoyenneté, petits jardins clos, venelles d'accès, etc...), du semi-collectif avec une implantation bioclimatique et des volumes décomposés, un aménagement du bâti selon des principes d'éco-construction (ossature bois, isolation biosourcée et bardage bois non traité).

›› Objet n°3 : Adaptation du règlement écrit de la zone Ui

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. L'une d'entre elles, la ZA de Penareun, 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. Les autres zones Ui sont d'ores et déjà urbanisées et n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux aménagements.



›› Emprise parcellaire de la zone Ui - ZA de Penareun / IGN BD ORTHO 2024 / Traitement Cittànova

› Mesure d'évitement :

Aucune mesure d'évitement n'intervient ici à raison du projet envisagé et du caractère artificialisé du site.

› Mesures de réduction :

› **Les modifications des articles Ui6 et Ui7, relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, favorisent une optimisation foncière du site.** Il est prévu d'autoriser une implantation en limite ou à 3 m minimum, par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et places publiques, et en limite ou à 5 m minimum par rapport aux limites séparatives et ce de manière à permettre la densification d'un espace artificialisé au détriment d'une extension, d'un étalement urbain.

› Mesures de compensation :

Aucune mesure de compensation n'est prévue ici à raison du projet envisagé et du caractère artificialisé du site.

› Mesures d'accompagnement :

Aucun mesure d'accompagnement n'est prévue ici à raison du projet envisagé et du caractère artificialisé du site.

›› Objet n°4 : Mise à jour des servitudes d'utilité publique

Aucune mesure d'évitement, de réduction, de compensation ou d'accompagnement n'est prévue à raison de l'objet de la modification.

6. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES

›› ***Pointe Sud de la Cornouaille*** / *Traitement Cittànova*

Type de document	Date d'approbation	En cours de modification ?
Documents «cadre» de rang 1		
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest Cornouaille	21 mai 2015	Révision en cours, engagée par délibération du 21 mars 2023
Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-h)		Élaboration en cours, engagée par délibération du 29 juin 2023
Le Programme Local de l'Habitat	2 octobre 2014	Élaboration en cours d'un nouveau PLH mutualisé avec le Haut-Pays Bigouden
Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays Bigouden Sud		Élaboration en cours, engagée par délibération du 31 mars 2022
Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet	12 juillet 2016	
Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) Littoral Finistère Sud	Labellisation du PAPI «intention» 2019/2023 le 4 octobre 2018	Élaboration en cours du PAPI «complet» (avec travaux) 2024/2029
Documents «cadre» de rang 2		
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne	3 mars 2022	
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ouest Cornouaille	27 janvier 2016	
Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne	15 mars 2022	
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) Bretagne	16 mars 2021	Révision en cours, engagée par délibération du 29 et 30 juin 2023
Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Bretagne	2 novembre 2015	
Schéma Régional des Carrières (SRC) Bretagne	30 janvier 2020	

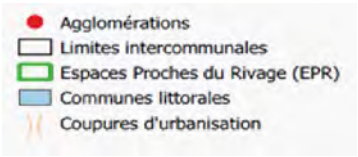
Type de document	Date d'approbation	En cours de modification ?
Documents stratégiques et politiques sectorielles		
Projet de territoire 2030	8 décembre 2022	
Schéma directeur des eaux usées		Élaboration en cours, engagée au printemps
Stratégie Mobilités Ouest Cornouaille (STRAMOC)	8 décembre 2022 (CC du Pays Bigouden Sud)	
Schéma directeur vélo Ouest Cornouaille	mai 2019	
Schéma directeur vélo du Pays Bigouden Sud	8 décembre 2022	
Schéma communautaire du tourisme du Pays Bigouden Sud	8 décembre 2022	
Référentiel foncier et immobilier économique du Pays Bigouden Sud	Réalisé en 2020	
Inventaire des Zones d'Activités Economiques du Pays Bigouden Sud		Élaboration en cours, engagée par délibération du 29 septembre 2022
Étude sur l'aménagement du port de Lesconil et de ses abords		Élaboration en cours
Étude d'aménagement sur le centre-ville de Plobannalec-Lesconil		Élaboration en cours
Guide Architectural et Paysager	Intégré au PLU en 2019 dans le cadre de la modification de droit commun n°2	

›› Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest Cornouaille

Approuvé le 21 mai 2015, le SCoT Ouest Cornouaille fixe des orientations de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de 15 ans. Il est aujourd'hui en cours de révision au regard des évolutions réglementaires de ces dernières années et notamment l'instauration de la loi Climat et Résilience (obligation de territorialisation des objectifs Zéro Artificialisation Nette - ZAN dans le SCoT) .

Objectifs du DOO	Cohérence de la modification de droit commun n°3			
	Cohérent	Partiellement cohérent	Non cohérent	Non concerné
01 - A - Organiser une trame verte et bleue efficace	Les objets de la modification prennent place en dehors des composantes de la TVB locale et ils n'ont pas pour effet une modification de leurs qualités. Les OAP créées pour les sites de Prat Ar Reun et de l'hôtel des Dunes participent à consolider la trame verte avec diverses plantations et protections de l'existant.			
01 - B - Préserver et valoriser le grand paysage et le patrimoine	Les objets de la modification n'ont pas pour effet une modification des grands paysages et du patrimoine en présence. Les OAP créées prévoient la reprise des formes urbaines et architecturales locales ainsi qu'une insertion qualitative. Le projet adossé au site de l'hôtel des Dunes est conçu de manière à s'insérer dans l'écrin naturel et urbain environnant.			
01 - C - Gérer l'urbanisation du littoral		Les objets de la modification, à l'exception de ceux qui concernent l'hôtel des Dunes, interviennent en dehors des espaces protégés et sensibles (Natura 2000, ZNIEFF, réservoirs de biodiversité, Espaces Naturels Sensibles, etc...). Le site de l'hôtel des Dunes prend place dans une ZNIEFF de type 1 et par conséquent son imperméabilisation peut avoir des incidences potentielles sur les habitats et espèces en présence. Les objets associés aux sites de l'hôtel des Dunes et de Prat Ar Reun prennent place en Espace Proche du Rivage mais les aménagements induits revêtent un caractère limité et justifié (L'analyse qui le démontre est présentée ci-après).		
02 - A - Structurer le territoire		Les aménagements induits par les objets de la modification, en ce qui concerne les sites de l'hôtel des Dunes et de Prat Ar Reun, visent à conforter la commune (pôle de type3) sur le plan démographique, social et économique avec l'accueil de nouvelles activités et de populations via une nouvelle offre résidentielle mixte et abordable.		
02 - B - Définir des objectifs résidentiels favorisant une vie sociale équilibrée et harmonieuse		L'OAP créée pour le site de Prat Ar Reun encadre une production résidentielle nouvelle de manière à ce qu'elle soit économe en foncier et vectrice d'un accès au logement abordable et vertueux pour les jeunes familles et/ou ménages.		
02 - C - Définir les modalités de gestion de l'urbanisation en lien avec l'identité du territoire		Les objets de la modification induisent des aménagements qui prennent place dans ou en continuité de l'enveloppe urbaine et urbanisable de la commune (agglomération).		

Objectifs du DOO	Cohérence de la modification de droit commun n°3			
	Cohérent	Partiellement cohérent	Non cohérent	Non concerné
02 - D - Développer et diversifier les infrastructures de mobilité	Les aménagements induits par les objets de la modification propres aux sites de l'hôtel des Dunes et de Prat Ar Reun favorisent les circulations douces en prenant place dans ou en continuité du réseau environnant et de par les aménagements proposés (voies et stationnements dédiés).			
03 - A - Encourager le développement des activités primaires	Non concerné			
03 - B - Assurer les besoins fonciers et immobiliers des activités économiques	Les objets de la modification qui font intervenir les zones Ui, et particulièrement la ZA de Penareun, favorisent leur optimisation foncière.			
03 - C - Développer un tourisme de qualité écoresponsable	L'aménagement induit par les objets de la modification propres au site de l'hôtel des Dunes contribue au développement et à la diversification de l'hébergement marchand avec une offre nouvelle permanente à forte valeur ajoutée pour le territoire (inter)communal.			
03 - D - Structurer le développement commercial	Non concerné			
03 - E - La politique d'aménagement et d'urbanisme commercial (DACOM)	Non concerné			
04 - A - Préserver les ressources et réduire les pollutions	Sur le sujet de l'alimentation en eau potable et du traitement des eaux usées et des déchets, les objets de la modification font intervenir des aménagements compatibles avec les ressources disponibles et les capacités locales de traitement. A noter néanmoins la problématique qui entoure la ressource en eau, aussi bien sur le plan qualitatif que quantitatif, qui oblige à une vigilance accrue.			
04 - B - Assurer la gestion des risques et des nuisances	Les objets de la modification font intervenir des sites en dehors d'espaces sujets à des risques naturels ou technologiques. Néanmoins pour certains ils sont à l'origine d'une imperméabilisation voire une artificialisation nouvelle (Hôtel des Dunes et Prat Ar Reun) qui peut être un facteur potentiel d'accentuation des risques notamment de submersion marine et/ou d'inondation.			
05 - C - Limiter les émissions de gaz à effet de serre et diversifier la production d'énergie	Les aménagements induits par les objets de la modification favorisent l'optimisation du tissu urbain, l'utilisation des réseaux existants et ils s'opèrent selon des procédés constructifs visant à l'économie d'énergie. Ils ont néanmoins pour effet, de par l'accueil de nouvelles populations et d'activités, une augmentation des consommations énergétiques et de GES.			



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

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 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 d'assiette du projet sont donc situées en continuité de terrains bâtis dans un compartiment déjà urbanisé. Le projet envisagé sur la partie nord s'inscrit par conséquent en continuité de 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.

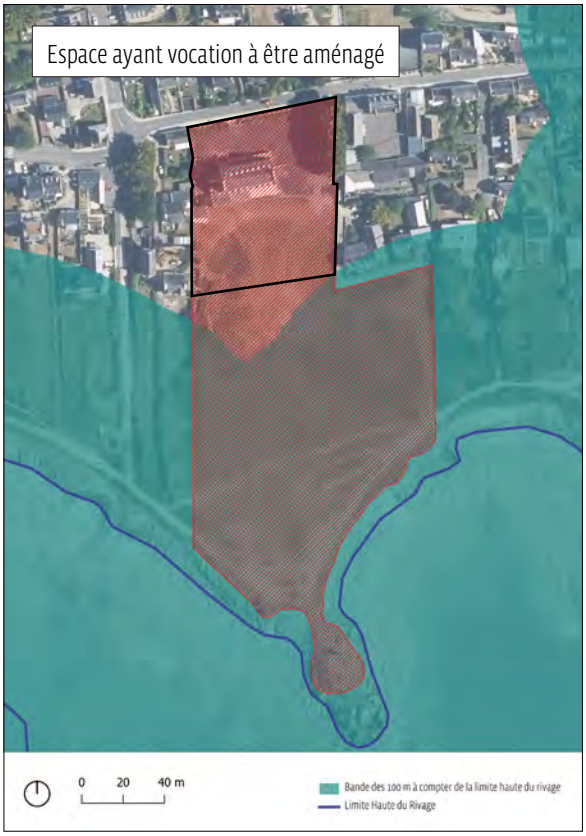
Aussi, la loi Littoral prévoit que *«l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration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

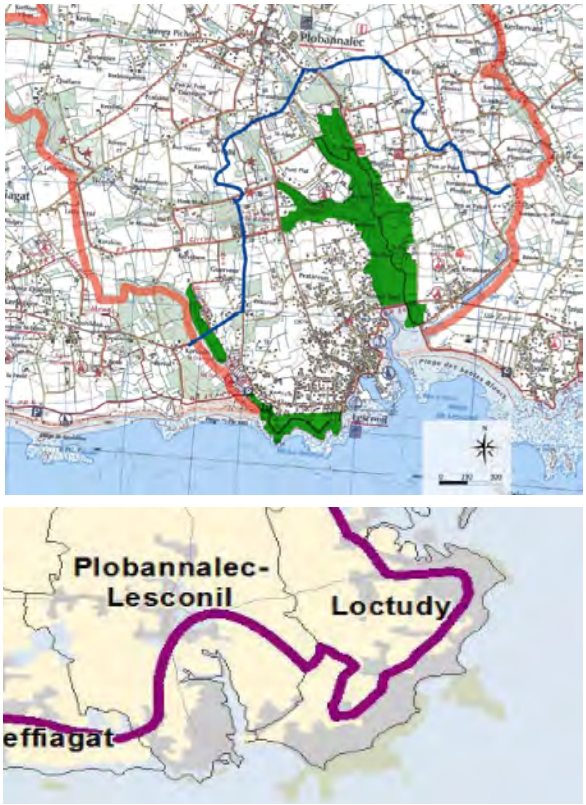
En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les 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.

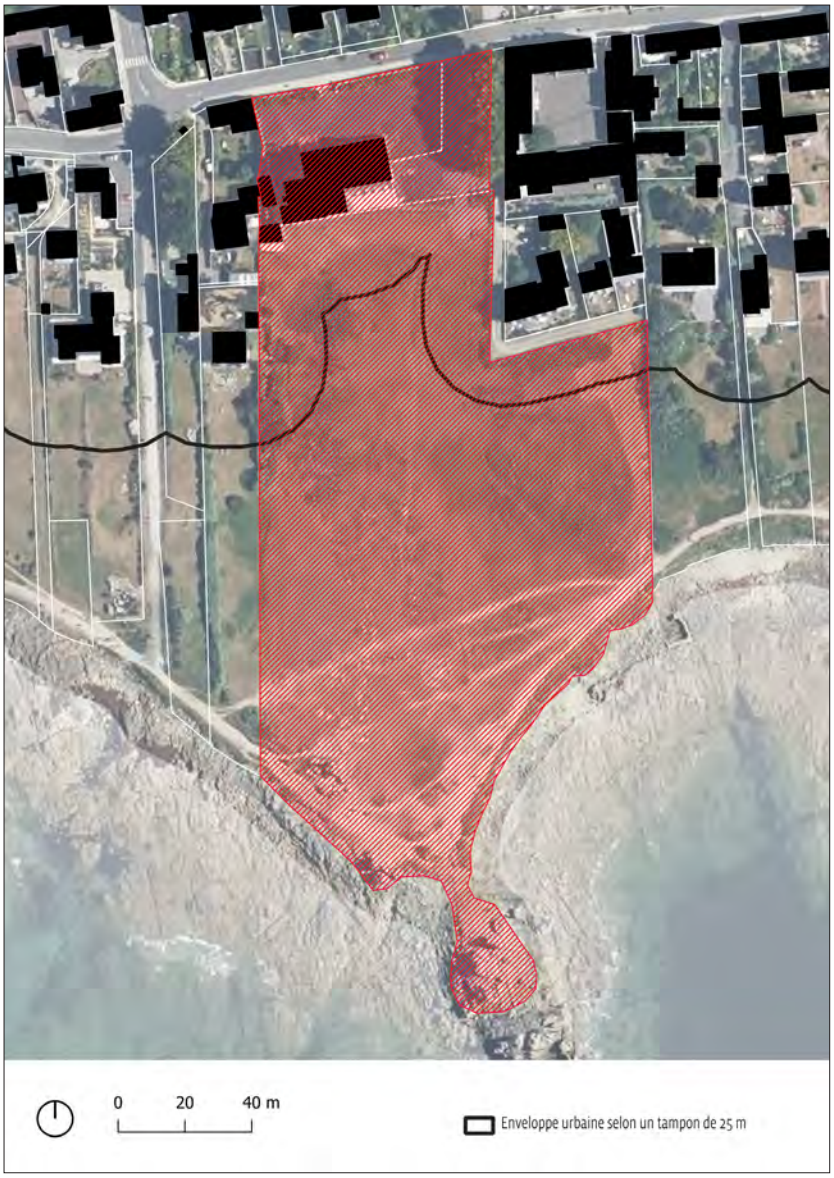
Le SCoT prévoit les règles suivantes s'agissant de l'urbanisation en EPR :
› prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante des villages et des agglomérations ;
› en continuité des agglomérations et des villages au sens de la loi Littoral ;
› dans tous les cas, de manière limitée et justifiée 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 Cittànova*



*›› **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.

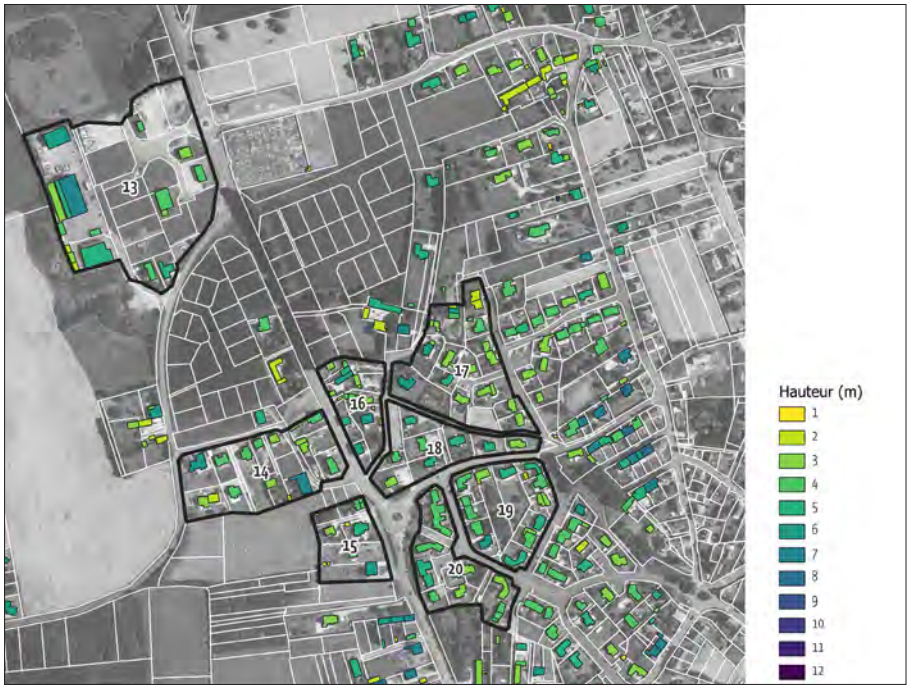
›› Hauteur du bâti au sud de l'agglomération de Lesconil / IGN BD ORTHO 202 / Traitement Cittànova

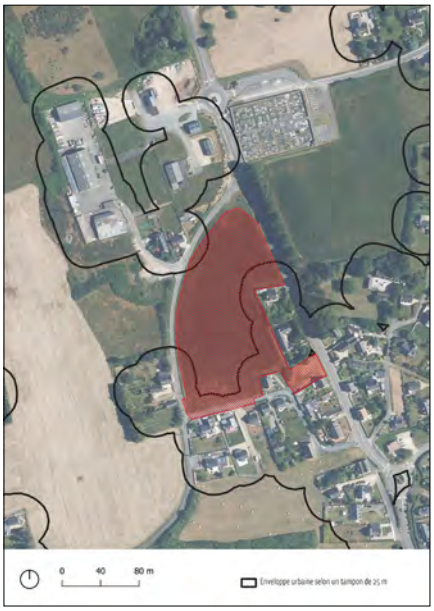
L'îlot qui comprend le site de projet a une densité bâtie de 1,26 soit une densité un peu au-dessus de la moyenne. Le projet tel qu'envisagé présente une ampleur significative avec les ailes projetées de part d'autre du bâtiment et par conséquent il met en évidence une densité bâtie plus importante que celle en présence aujourd'hui sur site. Même si la densité bâtie projetée sur site apparaît plus importante que celles des îlots environs, elle ne semble pas engager une modification des caractéristiques du quartier de par les volumétries et les procédés architecturaux employés.

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

Le gabarit R+1+C des environs est repris, au même titre que les inclinaisons de toiture, pour les ailes de part et d'autre de l'hôtel existant et un fractionnement des volumes dans la longueur est opéré pour une harmonie renforcée avec les constructions avoisinantes. Le parti-pris architectural mêle à la fois formes et matériaux contemporains et mise en valeur de l'existant à savoir la bâtisse historique de l'hôtel.

›› ***Environnement du site de l'hôtel des Dunes*** / *IGN BD ORTHO 202 / Traitement Cittànova*





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

› 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 (m2)	Emprise bâtie (m2)	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	/

›› Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays Bigouden Sud

La Communauté de communes du Pays Bigouden Sud a lancé en 2022 l'élaboration de son PCAET. Ce projet vise à renforcer l'engagement de la collectivité en faveur de l'action climatique avec des mesures qui permettent de mener collectivement les nécessaires transitions. Aujourd'hui en cours d'élaboration, il donne d'ores et déjà à voir des objectifs chiffrés et des grandes orientations stratégiques qu'il convient de mettre en rapport avec les objets de la présente modification.

Orientations	Cohérence de la modification de droit commun n°3			
	Cohérent	Partiellement cohérent	Non cohérent	Non concerné
Adapter le territoire aux changements climatiques	Les objets de la modification entraînent, pour certains, une imperméabilisation nouvelle et l'accueil de populations et d'activités qui prennent place en dehors d'espaces sujets aux risques littoraux, sur la base des zonages et réglementation en vigueur. Une vigilance doit néanmoins être maintenue au vu du caractère évolutif des espaces littoraux qui sont particulièrement sensibles au changement climatique.			
Déclencher l'action par l'exemple	Le projet de lotissement communal a vocation à se poser comme une opération type d'habitat pour les années à venir de par les réponses qu'ils apportent en matière de parcours résidentiels mais aussi de par les principes d'aménagement employés qui sont ici vecteurs de transition écologique et énergétique notamment.			
Sauvegarder les puits de carbone et de biodiversité	Les objets de la modification font intervenir des sites et/ou aménagements qui prennent place en dehors d'espaces qui participent au captage des émissions de CO_2. Les imperméabilisations induites par les projets ont des incidences potentielles sur les possibilités de captage du territoire et sa biodiversité mais ce de manière a priori négligeable. Aussi, plusieurs plantations interviennent dans le cadre du projet de lotissement communal et participent à renforcer la captation et la mise en réseau des composantes de la TVB qui y contribue.			
Réinventer les mobilités	Les projets de Prat Ar Reun et de l'hôtel des Dunes ont pour effet une augmentation des circulations mais ils visent à ce que ces dernières soient en grande partie axé sur les modes doux avec des aménagements particuliers pour en favoriser l'usage. En parallèle les aménagements dédiés aux voitures sont restreints dans le cadre de ces deux projets.			

›› Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest Odet

Approuvé par arrêté préfectoral le 12 juillet 2016, le PPRL Ouest Odet encadre le développement urbain dans les zones du territoire intercommunal exposées aux risques d'érosion côtière et de submersion marine. Il réglemente le droit à construire sur la base d'un zonage et il annexé aux PLU au titre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

Comme vu précédemment (partie 2.2.5), le projet de modification du PLU est cohérent avec le PPRL et son zonage réglementaire.

›› Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) Littoral Finistère Sud

Approuvé le 24 juillet 217 par le préfet du Finistère, la Stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondation (SLGRI) pour le TRI finistérien se décompose en deux sous-stratégies : une fluviale et une littorale. La sous-stratégie littorale est portée conjointement par Concarneau Cornouaille Agglomération (CCA) la Communauté de communes du Pays Fouesnantais (CCF) et la CCPBS. Elle se décline dans un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI). Pour rappel, le PAPI est un outil administratif qui permet aux collectivités locales de bénéficier de financements préférentiels pour lutter contre les risques d'inondation. Mis en place depuis 2002, il vise à « promouvoir une gestion globale et équilibrée du risque inondation, pensée à l'échelle du bassin de risque cohérent au regard de l'aléa et des particularités du territoire considérés ».

La commune de Plobannalec-Lesconil est concernée par le PAPI d'intention «Littoral Sud Finistère» labellisé le 4 octobre 2018. Porté par la CCF en partenariat avec la CCPBS et CCA, le PAPI comportait une trentaine d'actions à réaliser sur une durée de 3 ans entre janvier 2019 et décembre 2021. La durée du PAPI d'intention a été prolongée jusqu'au 21 février 2023. La mise en œuvre de ce PAPI a permis notamment de traduire la partie littorale de la SLGRI sous forme d'actions concrètes et financées mais aussi de mutualiser les études à mener pour définir les stratégies de gestion des risques d'inondation par submersion marine.

Aujourd'hui les trois EPCI portent un nouveau projet de PAPI destiné à poursuivre les actions amorcées dans le précédent programme et ce pour la période 2024-2029. Les orientations et objectifs présentés ci-après sont présentés dans le dossier de candidature pour la labellisation du PAPI complet «Littoral Sud Finistère» pour la période 2024-2029.

Objectifs et dispositions de la sous-stratégie littorale	**Cohérence de la modification de droit commun n°3**			
	Cohérent	Partiellement cohérent	Non cohérent	Non concerné
Améliorer les connaissances	Non concerné			
Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes	Les objets de la modification entraînent, pour certains, une imperméabilisation nouvelle et l'accueil de populations et d'activités qui prennent place en dehors d'espaces sujets à un risque avéré d'inondation et/ou sujets à de potentiels débordements et remontées de nappes avec une forte probabilité.			
Renforcer la fiabilité des systèmes de protection et intégrer les ouvrages dans une approche globale	Non concerné			
Améliorer la préparation à la gestion de crise et le retour à la normale	Non concerné			
Informer et sensibiliser la population	Non concerné			
Mettre en œuvre un ou des programmes d'actions en déclinaison de la SLGRI et dans le contexte de la GEMAPI	Non concerné			

›› Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne

Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau qui définit pour une période de 6 ans :
› les grandes orientations pour garant une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau;
› les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et chaque secteur du littoral ;
› les dispositions nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Le comité de bassin Loire-Bretagne a adopté le 3 mars 2022 le SDAGE pour la période 2022-2027.

Orientations fondamentales	**Cohérence de la modification de droit commun n°3**			
	Cohérent	Partiellement cohérent	Non cohérent	Non concerné
Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant	Les objets de la modification et les aménagements induits n'ont pas d'incidences sur les cours d'eau, aussi bien sur le plan qualitatif que quantitatif.			
Réduire la pollution par les nitrates				Non concerné
Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique	Les objets de la modification adossés aux projets de Prat Ar Reun et de l'hôtel des Dunes ont pour effet une production supplémentaire d'effluents qui est en capacité d'être traité. Les deux projets favorisent ici un traitement des eaux pluviales selon une gestion intégrée.			
Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides				Non concerné
Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants				Non concerné
Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	Les objets de la modification et les aménagements induits n'ont pas d'incidences sur la ressource en eau sur le plan qualitatif.			
Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable	L'accueil induit par la présente modification de nouvelles populations et activités est en capacité d'être absorbé s'agissant de l'alimentation en eau potable.			
Préserver et restaurer les zones humides	Les objets de la modification font intervenir des sites qui prennent place en dehors des zones humides potentielles et avérées et ils n'ont pas d'incidences sur ces dernières.			
Préserver la biodiversité aquatique				Non concerné
Préserver le littoral		La modification engendre, en ce qui concerne le projet adossé à l'hôtel des dunes, un aménagement du littoral qui s'opère néanmoins selon un principe de compatibilité strict avec la réglementation spécifique qui s'y trouve ainsi qu'un principe de prospective par rapport aux risques associés.		
Préserver les têtes de bassin versant				Non concerné
Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques				Non concerné
Mettre en place des outils réglementaires et financiers				Non concerné
Informer, sensibiliser, favoriser les échanges				Non concerné

›› Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ouest Cornouaille

Le SAGE est un outil de planification stratégique à l'échelle d'un bassin hydrographique cohérent dont l'objet est la recherche d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et la protection du patrimoine piscicole en tenant compte des adaptations nécessaires au changement climatique et permettant de satisfaire les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population, etc.

Le SAGE décline et complète localement les orientations du SDAGE pour atteindre le bon état des eaux. Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 27 janvier 2016.

Enjeux	**Cohérence de la modification de droit commun n°3**			
	Cohérent	Partiellement cohérent	Non cohérent	Non concerné
Organisation des maîtrises d'ouvrage	Non concerné			
Satisfaction des usages littoraux	Les objets de la modification adossés aux projets de Prat Ar Reun et de l'hôtel des Dunes ont pour effet une production supplémentaire d'effluents qui est en capacité d'être traité. Les deux projets favorisent ici un traitement des eaux pluviales selon une gestion intégrée.			
Exposition aux risques naturels de submersion marine	Les objets de la modification entraînent, pour certains, une imperméabilisation nouvelle et l'accueil de populations et d'activités qui prennent place en dehors d'espaces sujets à un risque avéré d'inondation et/ou sujets à de potentiels débordements et remontées de nappes avec une forte probabilité.			
Qualité des eaux	Les objets de la modification et les aménagements induits n'ont pas d'incidences sur la ressource en eau sur le plan qualitatif.			
Qualité des milieux	Les objets de la modification font intervenir des sites qui prennent place en dehors des zones humides potentielles et avérées et ils n'ont pas d'incidences sur ces dernières.			
Satisfaction des besoins en eau	L'accueil induit par la présente modification de nouvelles populations et activités est en capacité d'être absorbé s'agissant de l'alimentation en eau potable.			

›› Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne

Le PGRI définit, à l'échelon du bassin hydrographique, les objectifs de gestion des risques d'inondation pour réduire les impacts négatifs des inondations. Pour les TRI comme celui en présence, les objectifs du PGRI sont déclinés au sein des SLGRI.

Le PGRI 2022-2027 du bassin Loire Bretagne a été arrêté le 15 mars 2022.

Objectifs	Cohérence de la modification de droit commun n°3			
	Cohérent	Partiellement cohérent	Non cohérent	Non concerné
Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines	Les objets de la modification entraînent, pour certains, une imperméabilisation nouvelle et l'accueil de populations et d'activités qui prennent place en dehors d'espaces sujets à un risque avéré d'inondation et/ou sujets à de potentiels débordements et remontées de nappes avec une forte probabilité.			
Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	Les objets de la modification adossés aux projets de Prat Ar Reun et de l'hôtel des Dunes favorisent un traitement des eaux pluviales selon une gestion intégrée à l'urbanisme. Aussi, ils prennent place en dehors de zones dont la dangerosité est potentielle ou avérée sur la base des zonages réglementaires en présence et des projections pour les années à venir.			
Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	Non concerné			
Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation	Non concerné			
Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale	Non concerné			
Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	Non concerné			

›› Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) Bretagne

Le SRADDET englobe cinq schémas régionaux (SRCE, SRCAE, SRI, SRIT et PRPGD) et fixe des objectifs de moyen et long termes pour les thématiques suivantes : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes structures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Le Conseil régional a adopté le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne le 18 décembre 2020 avec une portée exécutoire à compter du 16 mars 2021.

Orientations / Objectifs	**Cohérence de la modification de droit commun n°3**			
	Cohérent	Partiellement cohérent	Non cohérent	Non concerné
Raccorder et connecter la Bretagne au monde	Non concerné			
Accélérer notre performance économique par les transitions	Non concerné			
Faire vivre une Bretagne des proximités	Les projets de Prat Ar Reun et de l'hôtel des Dunes ont pour effet une augmentation des circulations mais ils visent à ce que ces dernières soient en grande partie axé sur les modes doux avec des aménagements particuliers pour en favoriser l'usage. En parallèle les aménagements dédiés aux voitures sont restreints dans le cadre de ces deux projets. Aussi, de leur localisation et leur implantation dans ou en continuité des zones urbaines , ces projets participent au confortement des centralités, sur le plan résidentiel et socio-économique, et à la gestion économe des espaces. Le projet de lotissement communal participe à répondre aux problématiques d'accès au logement qui touchent particulièrement le littoral breton.			
Une Bretagne de la sobriété	cf précédent + une adéquation des objets de la modification s'agissant de l'adaptation aux enjeux de transition énergétique et aux risques littoraux actuels et projetés . A cela s'ajoute un panel de mesures d'accompagnement pour favoriser les aménagements ancrés dans les transitions notamment énergétiques et les aménagements exempts d'impacts négatifs sur les milieux en présence.			
Une Bretagne unie et solidaire	Le lotissement communal projeté à Prat Ar Reun favorise la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement. A cela s'ajoute, via le projet de l'hôtel des Dunes, un confortement de la vie socio-économique (supra)communale avec une implantation au plus proche des habitants.			

›› Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Bretagne

Le SRCE est un outil de cadrage pour la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Le SRCE de la région Bretagne a été adopté le 2 Novembre 2015. Il est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Bretagne.

›› Schéma Régional des Carrières (SRC) de Bretagne

Approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2020, le SRCE intervient avec des objectifs qui sont de répondre aux besoins d'approvisionnements en matériaux pour les aménagements du territoire, l'agriculture, l'industrie, de veiller à une gestion économe de la ressource dans une perspective d'économie circulaire des matériaux et de préserver l'environnement.

L'absence de carrières sur le territoire communal et les objets de la présente modification sont de nature à ne pas faire intervenir le SRC de Bretagne.

›› Projet de territoire 2030

Le territoire intercommunal s'est employé à définir les lignes directrices d'un projet de territoire visant une démarche prospective et participative et traduisant les ambitions politiques et partagées des élus afin de planifier le développement territorial du Pays Bigouden Sud à l'horizon 2030. Sous la forme d'un document stratégique, il constitue la « feuille de route » de la CCPBS, guide l'action publique et lui donne du sens et de la visibilité. Ce projet de territoire, discuté et fixé à la fin de l'année 2022, se décline en trois ambitions et douze défis.

Défis	**Cohérence de la modification de droit commun n°3**			
	Cohérent	Partiellement cohérent	Non cohérent	Non concerné
Sauvegarder la biodiversité, la qualité paysagère et répondre aux enjeux sur l'eau, l'assainissement et les déchets	Les objets de la modification font intervenir des sites qui prennent place en dehors d'espaces avec une sensibilité accrue sur le plan écologique, hydrographique, et dans la mesure où ils des interdépendances avec ces derniers, ils s'opèrent selon un principe d'insertion raisonnée avec plusieurs mesures d'accompagnement. Les objets adossés aux projets de Prat Ar Reun et de l'hôtel des Dunes ont pour effet une production supplémentaire d'effluents qui est en capacité d'être traité. L'accueil induit par la présente modification de nouvelles populations et activités est en capacité d'être absorbé s'agissant de l'alimentation en eau potable.			
S'engager dans la sobriété énergétique et favoriser les énergies renouvelables	Les projets induits par les objets de la présente modification sont entourés de mesures d'accompagnement pour favoriser les aménagements ancrés dans les transitions notamment énergétiques.			
Adapter le territoire au risque de submersion marine	Les objets de la modification entraînent, pour certains, une imperméabilisation nouvelle et l'accueil de populations et d'activités qui prennent place en dehors d'espaces sujets à un risque avéré d'inondation et/ou sujets à de potentiels débordements et remontées de nappes avec une forte probabilité.			

Défis	Cohérence de la modification de droit commun n°3			
	Cohérent	Partiellement cohérent	Non cohérent	Non concerné
Réinventer les mobilités et permettre à tous de se déplacer via des modes plus vertueux	Les projets de Prat Ar Reun et de l'hôtel des Dunes ont pour effet une augmentation des circulations mais ils visent à ce que ces dernières soient en grande partie axé sur les modes doux avec des aménagements particuliers pour en favoriser l'usage. En parallèle les aménagements dédiés aux voitures sont restreints dans le cadre de ces deux projets.			
Limiter la consommation foncière et l'artificialisation des sols		Les aménagements induits par les objets de la modification favorisent l'optimisation, la densification du tissu urbain en s'inscrivant au sein ou en continuité des zones urbanisées. A l'exception du projet de l'hôtel des Dunes ils n'entraînent pas d'artificialisation nouvelle.		
Faciliter l'accès au logement	Le lotissement communal projeté à Prat Ar Reun favorise la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement.			
Dynamiser le tissu économique locale	Le projet de l'hôtel des Dunes participe au confortement de la vie socio-économique (supra)communale de par nature, ses activités associées, et son implantation au plus proche des habitants. Le lotissement de Prat Ar Reun y participe également de manière indirect par l'accueil de nouvelles populations notamment des jeunes actifs.			
Accompagner le déploiement des réseaux de communication et leurs usages				Non concerné
Préserver et valoriser l'identité bigoudène	Les aménagements induits par les objets de la modification, qui mettent en avant des formes contemporaines, sont encadrés de manière à assurer une cohérence avec l'identité architecturale/paysagère/urbaine locale.			
Renforcer l'offre de soins				Non concerné
Œuvrer en faveur de la cohésion sociale	Le lotissement communal projeté à Prat Ar Reun favorise la mixité sociale de par l'offre de logements proposés et plus largement les formes urbaines employées qui donnent à voir une logique de mutualisation et de partage d'espaces communs.			
Améliorer l'accompagnement des publics spécifiques				Non concerné

›› Stratégie Mobilités Ouest Cornouaille (STRAMOC)

Élaboré en partenariat avec le Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA) et les autres intercommunalités de l'Ouest Cornouaille, cette stratégie met en cohérence les actions en cours et elle met en évidence les besoins du territoire et les réponses adéquates.

Enjeux	Cohérence de la modification de droit commun n°3			
	Cohérent	Partiellement cohérent	Non cohérent	Non concerné
Créer des lieux stratégiques d'intermodalité	Non concerné			
Ajuster le réseau BreizgGo suivant les attentes	Non concerné			
Ajuster les services de desserte locale	Non concerné			
Intensifier la démarche du Schéma Directeur Vélo déjà engagée	Les projets de Prat Ar Reun et de l'hôtel des Dunes prévoient des aménagements qui favorisent l'usage des modes doux et leur connexion au maillage local en présence à l'échelle communale et intercommunale. Ils favorisent dans une certaine mesure le report modal dans les années à venir.			
Participer à l'apaisement des centres	Le lotissement de Prat Ar Reun et le site de l'hôtel des Dunes sont encadrés de manière à favoriser les circulations piétonnes et ce dans une logique de connexion avec le réseau doux environnant.			
Encourager la mobilité partagée	Le lotissement de Prat Ar Reun et le site de l'hôtel des Dunes sont encadrés de manière à réduire l'usage de l'automobile au profit de modes doux.			
Créer un lien entre urbanisme et mobilité dans les documents de planification et études d'aménagement	Non concerné			

›› Schéma directeur vélo de l'Ouest Cornouaille et Schéma directeur vélo du Pays Bigouden Sud

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT Ouest Cornouaille (développement des modes actifs et mise en cohérence des modes de transports) et du développement touristique, les collectivités ont élaboré un schéma directeur vélo commun entre 2017 et 2019. Depuis mai 2019, le SIOCA porte le projet « Vélo en Ouest Cornouaille » (VEL-OC) pour accompagner la mise en œuvre du schéma directeur vélo, pour favoriser son appropriation par la population et les visiteurs et développer ainsi la pratique utilitaire et récréative du vélo. Il est transposé à l'échelle du Pays Bigouden Sud avec une schéma directeur dédié applicable pour la période 2022-2026.

Enjeux	Cohérence de la modification de droit commun n°3			
	Cohérent	Partiellement cohérent	Non cohérent	Non concerné
Améliorer et développer le réseau cyclable communautaire	Le lotissement de Prat Ar Reun, encadré par une OAP, prévoit l'aménagement d'une voie dédiée aux piétons et aux cyclistes avec un raccordement au réseau viaire environnant.			
Renforcer et améliorer l'offre de stationnement et le jalonnement des itinéraires	Les projets adossés à l'hôtel des Dunes et au secteur de Prat Ar Reun prévoient du stationnement vélo.			
Déployer des services associés au vélo et des actions de promotion	Non concerné			
Suivre et évaluer le schéma vélo du Pays Bigouden Sud	Non concerné			

Enjeux	Cohérence de la modification de droit commun n°3			
	Cohérent	Partiellement cohérent	Non cohérent	Non concerné
Améliorer et développer le réseau cyclable communautaire	Le lotissement de Prat Ar Reun, encadré par une OAP, prévoit l'aménagement d'une voie dédiée aux piétons et aux cyclistes avec un raccordement au réseau viaire environnant.			
Renforcer et améliorer l'offre de stationnement et le jalonnement des itinéraires	Les projets adossés à l'hôtel des Dunes et au secteur de Prat Ar Reun prévoient du stationnement vélo.			
Déployer des services associés au vélo et des actions de promotion	Non concerné			
Suivre et évaluer le schéma vélo du Pays Bigouden Sud	Non concerné			

›› Schéma communautaire du tourisme du Pays Bigouden Sud

La CCPBS a engagé une démarche concertée avec les acteurs du territoire pour élaborer une stratégie de développement touristique, adoptée le 23 juin et 2016, et formalisée dans un schéma dédié. Cette stratégie a pour objectif d'augmenter les retombées économiques pour le territoire et développer les emplois générés par le tourisme, notamment en convertissant chaque ressource du territoire en facteur de développement, et installer la destination du Pays Bigouden Sud comme destination incontournable. En 2021, il a été décidé de réinterroger les enjeux et objectifs à travers une révision de schéma pour la période 2022-2027.

Enjeux	Cohérence de la modification de droit commun n°3			
	Cohérent	Partiellement cohérent	Non cohérent	Non concerné
Déployer une offre de loisirs/tourisme 4 saisons et diversifiée	Non concerné			
Créer les conditions d'une expérience client réussie	En ce qui concerne les mobilités et déplacements, les objets de la modification associés aux projets de Prat Ar Reun et de l'hôtel des Dunes favorisent l'usage des modes doux au travers d'aménagements dédiés et de mesures d'accompagnement particulières. En matière d'accueil, le projet adossé à l'hôtel des Dunes contribue au renforcement de l'offre d'hébergement permanent à l'échelle du territoire (inter)communal			
Améliorer l'efficience de l'action touristique	Non concerné			

7. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

›› *Vue sur les «Rochers du Goudoul» au sud-ouest de l'hôtel des Dunes /* Cittànova

›› La méthode utilisée pour établir l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du projet de modification de droit commun n°3 du PLU a été réalisée selon une définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, d'états initiaux et de critères permettant l'appréciation des incidences potentielles.

La collecte des données a été menée à partir d'un recueil composé :

› d'études et de documents techniques (supra)communaux réglementaires (PLU, PLUiH en cours d'élaboration, SCoT, SDAGE, SRCE....)

› de données techniques et environnementales fournies par les diverses institutions et les porteurs de projets.

› d'une étude de site, en ce qui concerne le secteur de Prat Ar Reun, avec un atelier organisé en janvier 2024 réunissant une trentaine de personnes composée d'élus, de techniciens et de différents partenaires tels que la CAUE 29 ou le bureau d'études en charge de l'élaboration du PLUiH de la CCPBS. Les échanges qui ont eu lieu à cette occasion ont permis de déterminer des enjeux et principes d'aménagement compte tenu de la localisation, des fonctions environnantes et des fonctions attendues sur place au regard des enjeux (inter)communaux.

Sur le plan méthodologique, l'appréciation des impacts a été menée de façon distincte entre :

› un état initial de l'environnement, étudié par domaine ou thème choisi selon les enjeux qui ressortent habituellement des destinations telles qu'envisagées sur les sites où interviennent des objets de la présente modification ;

› un état futur établi sur la base des connaissances prévisionnelles associées aux destinations prévues sur site.

La justification du projet de modification s'appuie sur la démonstration de son intérêt pour la commune et ses habitants et son absence d'incidences potentielles négatives au regard de critères patrimoniaux et environnementaux. La présent document donne à voir à cet égard :

› les motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement ;

› les raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables ;

› les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet. Au regard des aménagements induits par le projet de modification, un certain nombre de mesures s'imposeront d'elles-mêmes dans le cadre de la conception technique des projets et de la constitution des dossiers d'autorisation administratives.

›› Le projet de modification et sa justification

La commune de Plobannalec-Lesconil engage une nouvelle modification de son PLU à travers la procédure de modification de droit commun. L'objectif principal est de permettre l'émergence de nouveaux projets d'aménagements en réponse aux dynamiques résidentielles et socio-économiques à l'œuvre sur la commune et plus largement l'intercommunalité (hausse de la population et desserrement des ménages, raréfaction des logements disponibles et abordables à l'année, déficit d'hébergement touristique et/ou saisonnier à l'année, optimisation de la maîtrise foncière communale.... En l'état il s'agit de permettre la réhabilitation et l'extension de l'ancien hôtel des Dunes au sud du bourg de Lesconil et la création d'un lotissement communal sur des terrains communaux à l'entrée du bourg de Lesconil. A la marge est également prévu une modification de certaines règles applicables en zone Ui (activités à caractère principalement industrielle/artisanale/commerciale/tertiaire/de services) et la mise à jour des servitudes d'utilité publique.

Plus particulièrement il s'agit de :

› Projet de rénovation et d'extension de l'hôtel des Dunes : L'objectif est de proposer une nouvelle offre d'hébergement hôtelier en complément de l'offre d'hébergement touristique sur le territoire communal et intercommunal. Le projet apporte ici une offre différenciée de par les services proposés (restaurant, organisation de séminaires, piscine, spa et salle de sport), le classement en hôtel 4* et son accessibilité toute l'année à la différence des nombreux hébergements davantage portés sur la période estivale (ex : campings).

› Projet de lotissement communal de Prat Ar Reun : 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 avec un encadrement particulier au travers d'une OAP. Etant une des dernières réserves foncières constructibles de la commune le site revêt un enjeu particulier. 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 (vieillissement 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...).

› Modification du règlement de la zone Ui :La modification intervient de manière à permettre l'extension du centre technique municipal, situé dans la ZA de Penareun, dans une logique d'optimisation du foncier disponible.

› Mise à jour des servitudes PT2 suite à leur suppression

›› Synthèse des enjeux environnementaux et des incidences potentielles du projet de modification

Thématiques	Enjeux	Incidences potentielles
Réseau Natura 2000	Faible : Le site de l'hôtel des dunes est le seul à proximité direct d'une zone mais le projet envisagé n'intervient pas directement sur les enjeux écologiques de la zone.	Négligeable : Les aménagements prévus sur site prennent en partie place sur un espace assimilé à une pelouse sèche et comprenant quelques éléments de végétation (haies et arbres). Le projet tel qu'envisagé sur la base de la présente modification n'a pas pour effet de modifier ces éléments.
Projet de Réserve Naturelle Régionale	Négligeable : Les objets de la modification interviennent en dehors du périmètre de la réserve.	
Arrêtés de Protection de Biotope	Négligeable : Les objets de la modification interviennent en dehors des périmètres de protection..	
Sites du Conservatoire du Littoral	Faible : Les objets de la modification interviennent en dehors des sites du Conservatoire. Le secteur n°1 est le seul qui fait intervenir un enjeu et une incidence potentielle tous deux faibles car il semble être intégré dans une «zone de vigilance».	
Espaces Naturels Sensibles	Négligeable : Les objets de la modification interviennent en dehors des périmètres de protection..	
Réseau ZNIEFF	Fort : Le secteur n°1 est intégré au périmètre de la ZNIEFF de type 1 «Plages, dunes et lagunes de Lehan à Kersauz et rochers de Goudoul». Il fait ainsi partie d'un ensemble naturel qui offre des potentialités biologiques pour la faune, notamment l'avifaune (fonction d'habitat, zone d'étape migratoire, zone de reproduction) et la flore. L'espace où intervient le projet est caractérisé par un habitat de type prairie indéterminée (comprenant des pelouses aérohalophiles) sur substrat acide et mésique. Les menaces potentielles qui pèsent tiennent à l'artificialisation et au piétinement.	Moyenne : L'imperméabilisation des sols liées à l'aménagement du site peut avoir des incidences sur les habitats et espèces en présence. La démarche Éviter/Réduire/Compenser s'applique dès lors (détail dans la partie 4.MESURES «ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER»
Réservoirs de biodiversité	Faible : Les objets de la modification interviennent en dehors des réservoirs de biodiversité régionaux. Le secteur n°1 est le seul qui fait intervenir un enjeu et une incidence potentielle tous deux négligeables car il est à proximité direct d'un réservoir (moins de 200 m).	
Réseau hydrographique	Fort : Aucun point de la modification ne fait intervenir un site comprenant un cours d'eau et/ou une zone humide. Les objets de la modification qui prennent place sur les trois sites ci-dessus, sites qui sont au plus proche du réseau hydrographique, n'ont pas d'effet sur ce dernier à l'exception du site n°4 correspondant au centre technique communautaire. Celui-ci est le seul qui met en exergue un enjeu fort du fait de la présence limitrophe de plusieurs zones humides et d'un affluent du Ster.	Faible : Les incidences potentielles sont faibles au regard de la nature de l'objet de la modification qui intervient (modification des règles de recul par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives).

<table>
<tr><th>Thématiques</th><th>Enjeux</th><th>Incidences potentielles</th></tr>
<tr><td>Boisements</td><td colspan="2">Faible : Aucun point de la modification ne fait intervenir un site comprenant un EBC. L'objet de la modification qui fait intervenir le site n°3, site limitrophe d'un EBC, n'a pas d'incidences sur l'EBC du fait de sa nature et du caractère déjà aménagé de l'espace en limite ouest. Les objets de la modification qui font intervenir les sites n°1 et 3 n'engagent pas la modification de la trame boisée de la commune.</td></tr>
<tr><td>Masses d'eau superficielles</td><td colspan="2">Faible : Les objets de la modification interviennent en dehors de l'emprise des masses d'eaux superficielles. Les objets qui font intervenir le site n°1 limitrophe d'une masse d'eau côtière sont les seuls qui ont des incidences potentielles moyennes sur le milieu.</td></tr>
<tr><td>Masses d'eau souterraines</td><td colspan="2">Faible : Les objets de la modification interviennent en dehors de l'emprise des masses d'eaux superficielles. Les objets qui font intervenir le site n°1 limitrophe d'une masse d'eau côtière sont les seuls qui ont des incidences potentielles moyennes sur le milieu.</td></tr>
<tr><td>Collecte et traitement des eaux usées</td><td rowspan="3">Fort : L'enjeu est fort de par la sensibilité du territoire (inter)communal sur le sujet de la ressource en eau et notamment sa disponibilité à l'année qui est impactée par le rythme saisonnier du territoire.
Fort :</td><td>Faible : Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles en ce sens que le volume de nouveaux effluents à traiter est compatible avec la capacité locale de collecte et de traitement.</td></tr>
<tr><td>Traitement des eaux pluviales</td><td>Faible : Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles voire négligeables de par leur nature.</td></tr>
<tr><td>Alimentation en eau potable</td><td>Faible : Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles en ce sens que le volume d'eau potable à produire est compatible avec la capacité locale de production.</td></tr>
<tr><td>Socle géologique</td><td>Fort : L'enjeu est fort du fait de la sensibilité géomorphologique du territoire (omniprésence de l'eau et risques de diffusions de pollutions).</td><td>Moyenne : Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes en ce qui concerne les objets qui ont pour effet une artificialisation voire une imperméabilisation nouvelle des sols.</td></tr>
<tr><td>Occupation du sol</td><td>Fort : La limitation de l'artificialisation des sols est une préoccupation majeure qui revêt un intérêt supplémentaire sur le territoire de par sa morphologie (littoral) et les risques et enjeux de protection induits.</td><td>Moyenne : Le projet envisagé ici implique des incidences moyennes en cela qu'il est prévu une artificialisation et une imperméabilisation nouvelle sur le site n°1.</td></tr>
</table>

Thématiques	Enjeux	Incidences potentielles
Sites et paysages urbains	Fort : L'enjeu est fort du fait de l'environnement littoral du site n°1 et du positionnement entrée de ville du site n°2.	Moyenne par rapport au site n°1 : Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes car elles entraînent une modification certaine du paysage urbain avec le comblement de certains espaces et vues. L'acceptation élargie qui est associée aux objets qui s'appliquent ici est encadrée de manière à assurer la cohérence du projet envisagé avec le cadre urbain environnant, aussi bien dans les volumes que dans les matériaux utilisés. Faible par rapport aux site n°2 et 3 : De par leur situation en entrée de ville et en promontoire, ces deux sites revêtent un enjeu particulier en matière d'insertion urbaine et paysagère. Les objets de la modification ont ici des incidences potentielles faibles car ils n'entraînent pas une modification des caractéristiques bâties/urbaines en présence. De plus, et en ce qui concerne le site n°2, il est encadré par une OAP dont les principes visent à assurer une cohérence avec le cadre environnant et ses formes urbaines.
Risques naturels	Fort : L'enjeu est fort de par la sensibilité du territoire aux risques littoraux notamment.	Moyenne : Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes en ce qui concerne uniquement les objets associés au site n°1. L'artificialisation nouvelle induite est ici encadrée de manière à ne pas accentuer les risques littoraux et notamment celui de submersion marine (qui en l'état n'est pas caractérisé ici).
Mouvements de terrain	Faible : Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles vis à vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles. Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles voire négligeables vis à vis de l'aléa effondrement de cavités.	
Risque sismique	Faible : Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles voire négligeables vis à vis de cet aléa.	
Risque radon	Faible : Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles voire négligeables vis à vis de cet aléa.	
Risque inondation	Fort pour le site n°1	Moyenne : Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes dans la mesure où ils ont pour effet une artificialisation nouvelle qui prend place non loin d'espaces avec une potentialité d'inondation.
	Négligeable pour les autres sites	Faible : Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles voire négligeables vis à vis de cet aléa.

Thématiques	Enjeux	Incidences potentielles
Risques technologiques	Faible :Les objets de la modification ont des incidences potentielles faibles dans la mesure où ils n'ont pas de rapport direct avec les problématiques localisées de risques technologiques. En ce qui concerne le site n°5, qui comprend un site CASIAS, les objets de la modification qui y interviennent ne sont pas de nature à accentuer le risque potentielle de pollution en présence.	
Déchets	Faible	Moyenne : Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes en ce qui concerne les objets qui ont pour effet l'accueil de nouvelles activités et habitants générateurs de nouveaux déchets. A noter que cette production nouvelle n'a pas d'incidence sur la capacité de traitement locale.
Nuisances et bruits	Faible	Moyenne : Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes en ce qui concerne les objets qui ont pour effet l'accueil de nouvelles activités et habitants. Ces derniers ont pour conséquence une augmentation du trafic de tout type (automobile, piéton, cycliste, etc...).
GES et qualité de l'air	Faible	Moyenne : Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes en ce qui concerne les objets qui ont pour effet l'accueil de nouvelles activités et habitants (projet de l'hôtel des Dunes et projet de lotissement communal à Prat Ar Reun).
Consommations énergétiques	Faible	Moyenne : Les objets de la modification ont des incidences potentielles moyennes en ce qui concerne les objets qui ont pour effet l'accueil de nouvelles activités et habitants (projet de l'hôtel des Dunes et projet de lotissement communal à Prat Ar Reun). P

›› Synthèse des mesures pour éviter, réduire et compenser les impacts du projet de modification sur l'Environnement

› Mesures d'évitement :

Projet hôtel des Dunes

› La commune a acté la **rétrocession d'une partie de la zone Ns comprise dans l'emprise parcellaire du site.** Le principe associé de préservation de cet espace est renforcé par son inscription dans l'OAP relative.

› Initialement le projet était conçu de manière à ce que les nouvelles ailes de part et d'autre du bâti existant aient une pente comprise entre 35° et 40°. Dans le souci d'avoir une cohérence renforcée avec le bâti environnant traditionnel, le projet a été retravaillé avec pour conséquence la **non-modification de la règle relative aux pentes des toitures**.

› Parmi les principes d'aménagement qui sont adossés à l'OAP nouvellement créée pour le site de Prat Ar Reun, est prévu **un principe de recul/retrait par rapport à la route départementale D102** en vue mettre cette dernière à distance sur le plan visuel et sonore. Une bande tampon végétalisée est prévue à cet effet tout du long de la partie limitrophe de la départementale.

Projet lotissement communal

› Parmi les principes d'aménagement qui sont adossés à l'OAP nouvellement créée, est prévu **un principe de recul/retrait par rapport à la route départementale D102** en vue mettre cette dernière à distance sur le plan visuel et sonore. Une bande tampon végétalisée est prévue à cet effet tout du long de la partie limitrophe de la départementale.

› Mesures de réduction :

Projet hôtel des Dunes

› **La modification de l'article Uh3 pour permettre la création de deux accès au lieu d'un seul** intervient pour éviter une éventuelle congestion des circulations aux environs du site. L'activité d'hôtellerie et les activités annexes supposent des livraisons régulières et par conséquent ils génèrent des déplacements et du stationnement. La création d'un deuxième accès sur site vise ainsi à éviter tout stationnement sur le domaine public, domaine qui est ici relativement restreint en ce qui concerne la rue Laennec. L'accessibilité du site aux véhicules a ainsi été étudiée pour favoriser l'accès depuis la rue Paul Langevin et la rue Guy Moquet. L'accès se fera en sens unique imposant une entrée et une sortie différenciées.
L'application de ce principe est renforcée par son inscription dans l'OAP relative.

› **Les règles relatives aux clôtures (article Uh11) sont modifiées pour assurer la conservation des éléments existants, notamment les murets en pierre, et favoriser une insertion paysagère de qualité**. Des règles particulières aux voies et limites séparatives du site sont ici rédigées dans le souci de maintenir les murets qui participent à l'identité architecturale locale et aussi pour assurer une qualité paysagère et une libre circulation des espèces avec des clôtures perméables (clôtures naturelles de type ganivelle, avec ou sans doublement de haie, et grillage à mouton). L'application de ces principe sest renforcée par leur inscription dans l'OAP relative (cf extraits de l'OAP 16 à la page précédente).

› **La modification de l'annexe 1 relative aux règles pour la définition des places de stationnement intervient afin de limiter le nombre de stationnements du projet.** En l'absence de modification le projet serait tenu d'appliquer un cumul d'obligations de stationnement de par sa fonction d'hôtel (1 place par chambre) et de restaurant (1 place pour 10 m2). La modification vise ainsi à supprimer le cumul de ces règles et prévoit un cas particulier à savoir le fait que si l'hôtel-restaurant comprend au minimum 50 chambres alors la seule obligation d'une place de stationnement par chambre doit être respectée. Le stationnement est projeté en RDC et dissimulé dans l'enveloppe bâtie

Projet lotissement communal

› **Les modifications des articles AU6 et 1AU7, relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, favorisent une optimisation foncière du site.** Il est en effet prévu une constructibilité «supérieure» par rapport à ces limites sur la base de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier prévoit que, dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble comme c'est le cas ici, 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. L'idée ici est de permettre une densité bâtie plus importante pour dégager des espaces non urbanisés plus importants et plus largement il s'agit de favoriser la densité au détriment d'un étalement de l'artificialisation. A cet effet est également prévu une **modification de l'article AU9,** relatif à l'emprise au sol des constructions, avec le passage de 30 % d'emprise au sol contre 60 % désormais ainsi qu'une **modification de l'article AU10** (hauteur) en vue de favoriser des hauteurs supérieures.

› L'OAP nouvellement créée pour ce site prévoit plusieurs principes d'aménagement qui s'inscrivent dans une démarche en faveur de la transition écologique :

› **Un accès «apaisé» aux constructions et des modes doux favorisés** : l'accès aux constructions se fera en dehors de la départementale avec une ou deux entrées principales et la voirie devra être en sens unique et partagée entre les véhicules motorisés et les modes doux. Des cheminements piétons devront être prévues entre les différents secteurs du site pour conserver un effet «village». L'ambition autour de cette organisation est de positionner cette voie unique comme la seule et unique portion bitumée du projet mais aussi d'avoir une organisation viaire qui favorise la porosité des espaces et des parcelles. Le maillage viaire vise également à assurer une circulation piétonne sécurisée.

› **Des espaces de stationnement mutualisés avec une imperméabilisation limitée** : des espaces mutualisés sont à proposer et les stationnements dans leur ensemble devront être plantés avec un traitement semi ou complètement perméable sur la totalité de leur surface.

› **Une insertion urbaine/naturelle harmonieuse avec les constructions environnants et l'identité architecturale locale** : l'usage de matériaux locaux, la valorisation des pierres sèches et ganivelles pour les clôtures et la limitation des matériaux de type PVC et parpaing sont autant de principes posés à cet effet.

› **L'aménagement d'espaces végétalisés/arborés communs** : ces espaces permettent d'intimiser certains jardins, d'ombrager les aménagements, de protéger des vents, de favoriser «l'acceptabilité» des densités ressenties sur site.

› **La plantation de noues, dans le dessin du réseau viaire, pour la récupération des eaux pluviales en surface** : l'objectif est de favoriser l'infiltration naturelle de l'eau avec une récupération des eaux de pluie en pied de talus.

Zones Ui

› **Les modifications des articles Ui6 et Ui7, relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, favorisent une optimisation foncière du site.** Il est prévu d'autoriser une implantation en limite ou à 3 m minimum, par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et places publiques, et en limite ou à 5 m minimum par rapport aux limites séparatives et ce de manière à permettre la densification d'un espace artificialisé au détriment d'une extension, d'un étalement urbain.

› Mesures d'accompagnement :

Projet hôtel des Dunes :
L'hôtel des Dunes vise à se positionner dans une démarche sociétale et environnementale d'exploitation à travers un panel de mesures et une labellisation environnementale «clef verte». Cette dernière prévoit des actions concrètes à mettre en œuvre au quotidien dans l'établissement.

Les critères du label Clef Verte («Green Key») sont établis au niveau international par la «Foundation for Environmental Education» et revus tous les 4 ans pour tenir compte des progrès technologiques et des enjeux environnementaux. Chaque pays s'appuie sur les grilles de critères internationales pour développer ses propres grilles qui ne peuvent pas être moins exigeantes que le référentiel international (source : La clef verte).

Le projet prévoit un panel de principes et procédés constructifs pour qu'il s'inscrive dans une démarche en faveur de l'action climatique tant au niveau de la réhabilitation/construction qu'au niveau opérationnel de l'établissement.

› U**n bâtiment économe en énergie avec un travail sur la performance du bâti** : un niveau de performance énergétique élevé en fonction des exigences et attendues réglementaires tels que la RE2020 (en attente de la date officielle d'application pour les hôtels), le décret BACS (bâtiment équipé d'un système de Gestion des Bâtiments - GTB) et le décret Tertiaire (objectifs de réduction de consommation d'énergie finale). Le bâtiment existant qui a vocation à être rénové respectera la RT existant globale et il sera étudié la faisabilité d'intégrer un niveau BBC pour la rénovation.

› U**n impact carbone diminué avec un travail sur la sélection et l'utilisation de certains matériaux** comme des matériaux biosourcés, recyclés voire des matériaux de «seconde main».

› **Un confort optimisé avec un travail sur l'utilisation de la climatisation active via l'architecture du projet** (casquette, inertie du bâtiment, orientation des surfaces vitrées, contrôle solaire, etc...) et ce pour trouver le meilleur compromis entre réduction des besoins en chaud et réduction des besoins en froid.

› **Des principes constructifs particuliers** :
- › Des murs conçus dans le souci de **traiter les ponts thermiques** (planchers et rédends).
- › Un travail sur **une isolation renforcée**.
- › **L'utilisation de dalles bétons pour offrir une inertie lourde** qui limite et ralentit la variation des températures intérieures tout en garantissant un meilleur confort d'été et d'hiver aux usagers.
- › Des **façades exposées de manière à limiter les apports solaires en période estivale tout en les conservant en période hivernal**e.
- › L'intégration de **panneaux photovoltaïques dans la toiture afin de limiter les consommations électriques** tout en prenant en considération les contraintes d'expositions, de résistance au vent et à l'atmosphère saline (corrosion).

› Des **objectifs de performance définis pour atteindre le niveau BBC rénovation** (référentiel 2024) :
- › Confort d'hiver :
  - › **Isolation par l'extérieur des ailes nouvelles** afin de limiter les ponts thermiques (planchers intermédiaires et refends).
  - › **Traitement spécifique des ponts thermiques les plus importants** (exemple : rupteurs thermiques en plancher intermédiaire Loggias Aile Ouest.
  - › Mise en œuvre d'une **isolation renforcée sur la partie «extension «**(en combles, en rampants, sur les murs extérieurs et pour les planchers sur terre-plein ou sur extérieur).
  - › **Menuiseries performantes** : Uw < 1,4 pour les constructions nouvelles et Uw < 1,6 pour l'existant.
  - › **Forte perméabilité à l'air des «extensions»** avec un objectif de Q4 = 0,8 m3/h.m2 (test en fin de chantier).

› Confort d'été :
› **Dispositifs architecturaux afin de limiter les apports solaires en été**. Les menuiseries des chambres sont également masquées par les surplombs et les loggias possèdent des écrans latéraux.
› Des **dalles béton pour les constructions nouvelles et une isolation par l'extérieur.**
› Mise en place de **vitrages à contrôle solaire sur les menuiseries.**
› Impact Carbone :
› **Utilisation de matériaux biosourcés** tels que la laine et la fibre de bois en toiture (combles et rampants)
› Classe A sur l'échelle des émissions de GES avec des **solutions techniques 100 % électrique thermodynamique pour le chauffage et le refroidissement de la production d'eau chaude sanitaire**
› Elements techniques participant à la performance énergétique du projet :
› **Étanchéité des réseaux de ventilation** (classe B).
› **Centrales double flux** avec des échangeurs à plaques certifiés haut rendement.
› **Chauffage et refroidissement par pompe à chaleur air/air hautes performance**s avec récupération d'énergie
› **Eau chaude sanitaire centralisée produite par des pompes à chaleur haute température**.
› **Panneaux photovoltaïques sur les surfaces des rampants des constructions nouvelle**s

Lotissement communal

La commune a fixé des attendus particuliers au site de Prat Ar Reun en lien avec sa politique d'habitat communale. Plusieurs procédés et principes constructifs ou d'aménagement d'ensemble sont ici définis, sur la base des travaux du CAUE 29, sans avoir de transcription réglementaire dans la présente modification :

› La production de **logements qui maintiennent la qualité de vie des habitants** : des maisons individuelles regroupées voire mitoyennes afin de former des petites entités urbaines cohérentes, une implantation et une orientation bioclimatique des constructions (apport solaire et protection face aux vents), une architecture et des formes urbaines qui reprennent les caractéristiques locales du bourg de Lesconil (petits volumes, mitoyenneté, petits jardins clos, venelles d'accès, etc...), du semi-collectif avec une implantation bioclimatique et des volumes décomposés, un aménagement du bâti selon des principes d'éco-construction (ossature bois, isolation biosourcée et bardage bois non traité).

PLOBANNALEC
LESCONIL
Pornaleg-Leskonil

1, rue de la Mairie
29740 PLOBANNALEC-LESCONIL

02 98 82 20 22
www.plobannalec-lesconil.bzh

Pays
BIGOUDEN
sud

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

02 98 87 14 42
www.ccpbs.fr

Cittànova