



# Modification de droit commun n°3

## Plan Local d'Urbanisme de Plobannaec-Lesconil

### Orientations d'Aménagement et de Programmation





**PLOBANNAEC-LESCONIL**

**Finistère**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 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. PRÉAMBULE

Le contexte législatif et réglementaire des OAP.....5

## 2. OAP DES ZONES À URBANISER

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.....8

Localisation des OAP.....10

Présentation des OAP.....11

# 1. PRÉAMBULE

# LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES OAP

## QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui précisent le champ d'application et le contenu que peuvent prendre les OAP.

L'article L151-6 du code de l'urbanisme indique que «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles».

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme indique que «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.»

L'article L151-6-2 du code de l'urbanisme indique que «Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.»

L'article L.151-7 du code de l'urbanisme précise que «les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

>> Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

>> Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

>> Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

>> Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

>> Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

>> Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

## **2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER**

## 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 ou 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.

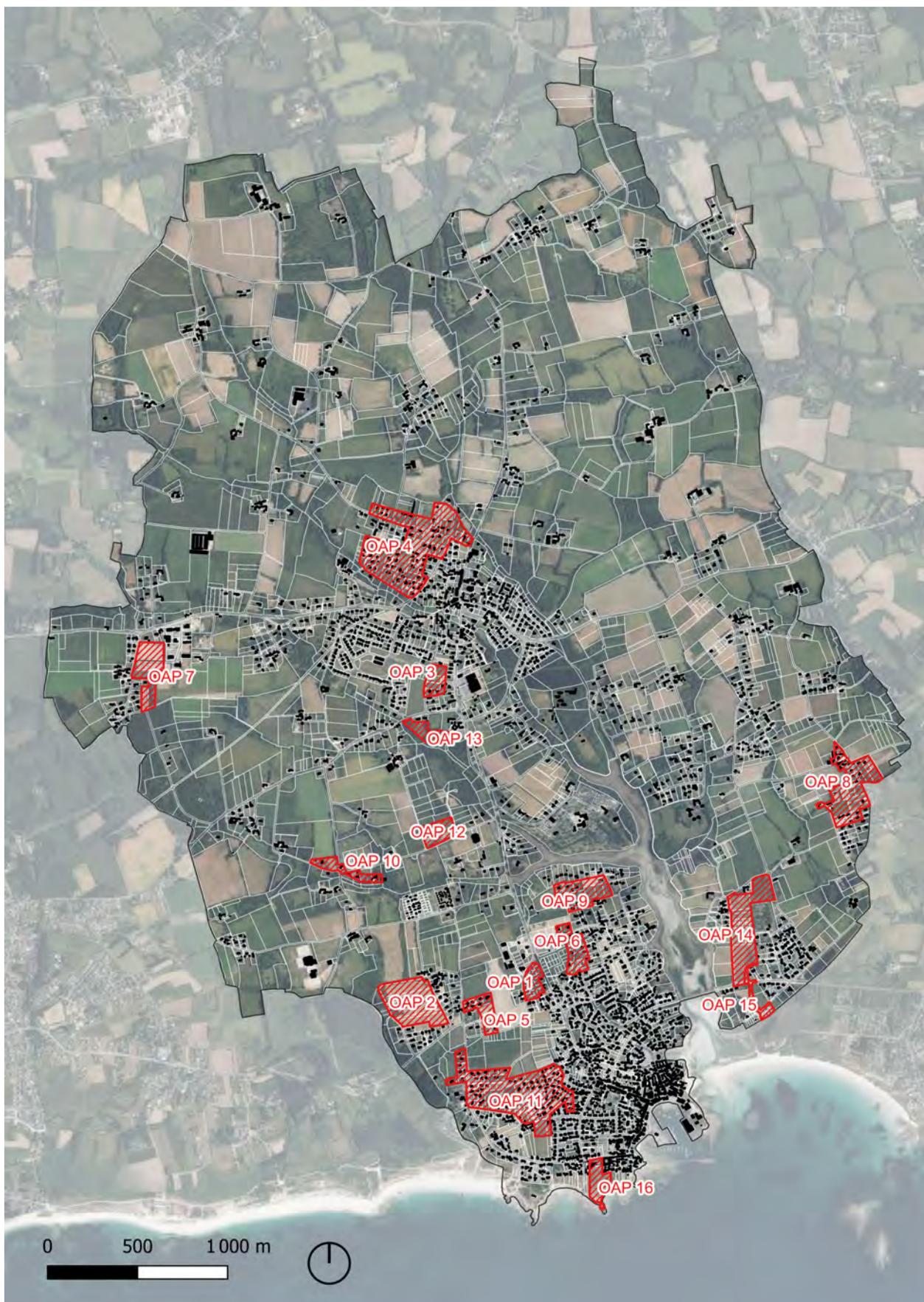
N° DE L'OAP	ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL
1/ Prat Ar Reun	0-3 ans
Rue de Kerilis - Rue des Peupliers	Réalisé
2/ Kerlouarn-Guerveur	Non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (Loi littoral)
Kerleusquenet	Réalisé (PA 029 165 21 006 accordé le 18/01/2022)
3/ Rue 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
<b>Rue des Hirondelles</b>	<b>Réalisé</b>
7/ Quelarn	Non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (Loi littoral)
8/ Kerdalaë Plonivel	Non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (Loi littoral)
9/ Kerdrez	Non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (Loi littoral)
10/ Hent Mahat	Non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (Loi littoral)
11/ Kerloc'h	Réalisé à 80 % PA 029 165 17 0001 accordé le 03/10/2017
<b>Gorréquer</b>	<b>Réalisé</b> PA 029 165 22 007 accordé le 03/01/2023
12/ Le Moustoir	Non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (Loi littoral)
13/ Route de Treffiat	Réalisation de 70 % entre 0 et 3 ans
14/ Trévelop	Non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (Loi littoral)
15/ Beg Ar Land	Non réalisable car situé en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (Loi littoral)
<b>Kervignon</b>	<b>Réalisé</b> PA 029 165 10 001
16/ Site de l'ancien grand hôtel des Dunes	0 - 3 ans

→ Introduit par la  
modification de  
droit commun n°3

# LOCALISATION DES OAP



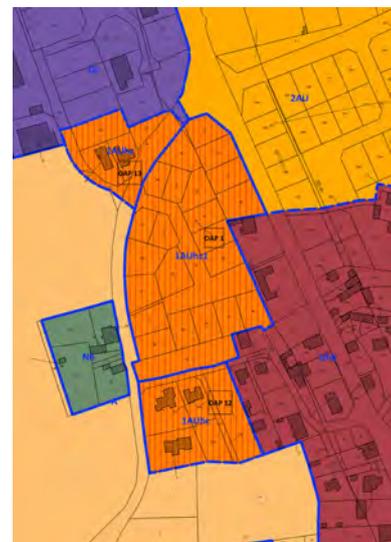
# PRÉSENTATION DES OAP

## Site et situation

Surface : 1.8 hectare



## 1/ Prat Ar Reun



Le site constitue un espace de densification localisé au sud de la commune de 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 directe du parc d'activité de Penarreun **A** et du cimetière communal. **B** Le secteur est situé en entrée de bourg, et en promontoire de quelques mètres sur la route principale du bourg (photo **1**). Le secteur est situé à moins d'1 km des services et commerces du bourg de Lesconil au Sud et moins de 2km du centre-bourg de 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 individuels en R+1 de type maisons contemporaines (photo **2**) **C**, ainsi que des constructions plus historiques le long de la D102 **D**. De grandes haies arborées font l'interface entre le secteur et les maisons individuelles à l'Est **E**.

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

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

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

18 logements/ha soit au minimum 30 logements

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

Le site a vocation à accueillir des logements.

**\_Aménagement :**

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

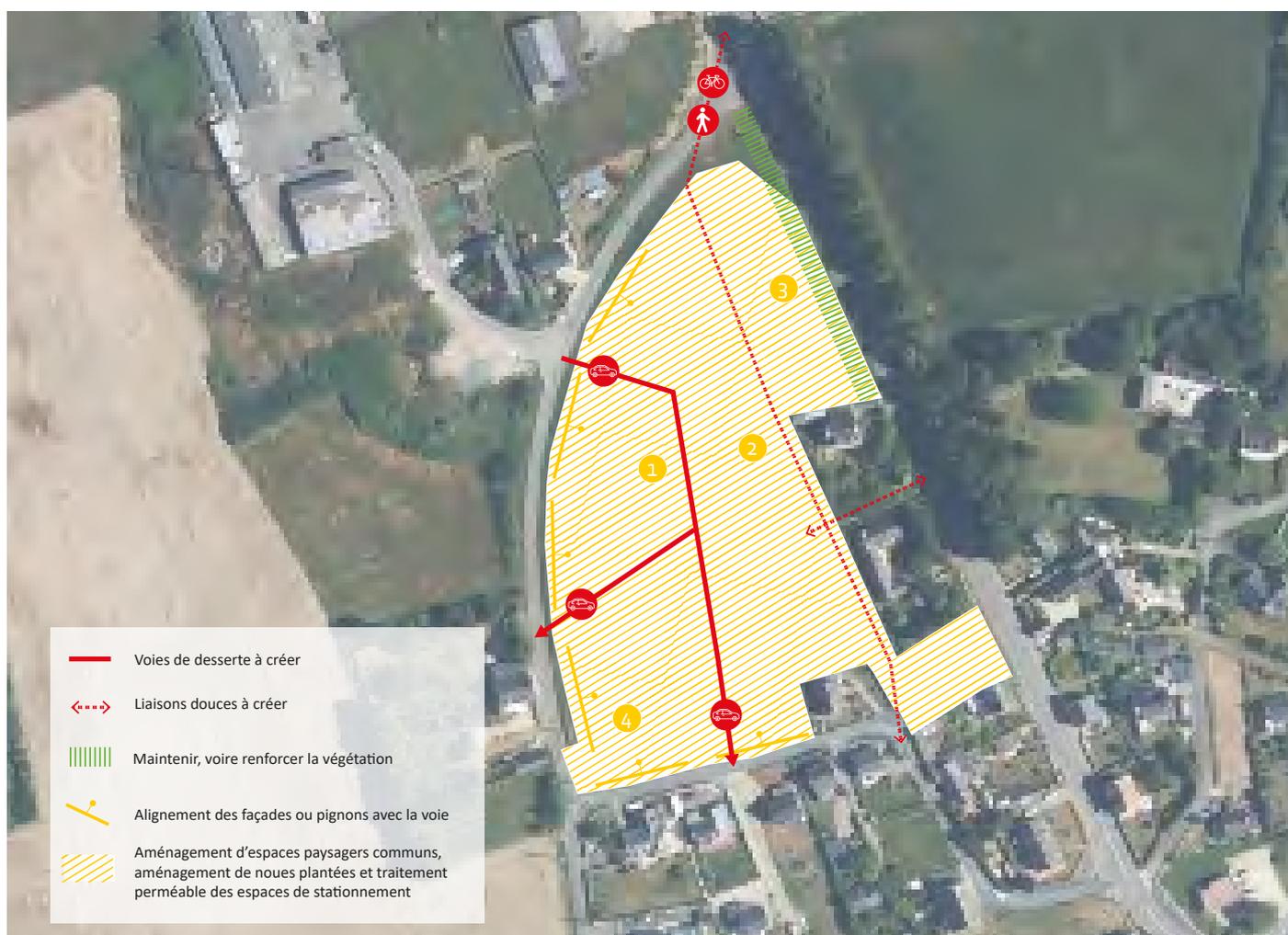
L'accès aux constructions se fera directement par la rue de Penareun, avec une ou deux entrées principales. ❶ La voirie, en sens unique, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie < 4m, etc.). Des cheminements piétons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

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

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

Des espaces de stationnement mutualisés seront proposés. 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.



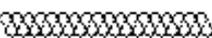
## Rue de Kerilis - Rue des Peupliers



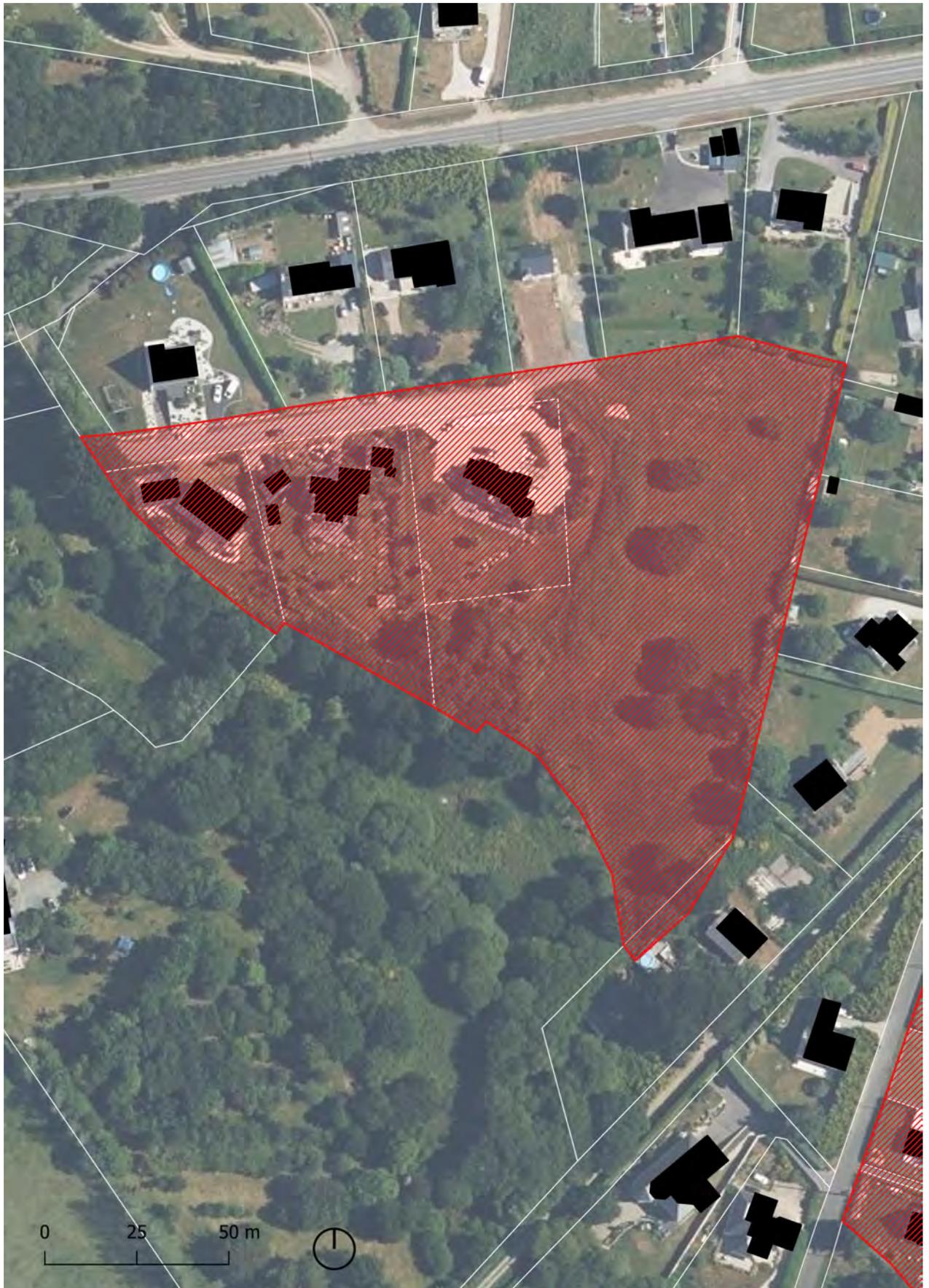
## 2/ Kerlouarn-Guerveur



### LEGENDE

-  Zone d'urbanisation faisant l'objet d'orientations
-  Liaison viaire
-  Accès viaire
-  Espace libre paysagé
-  Haie bocagère à conserver ou à créer

# Kerleusquenet



### 3/ Rue du Moulin



# Lestouarn



## 4/ Kerivin



## 5/ Gerveur



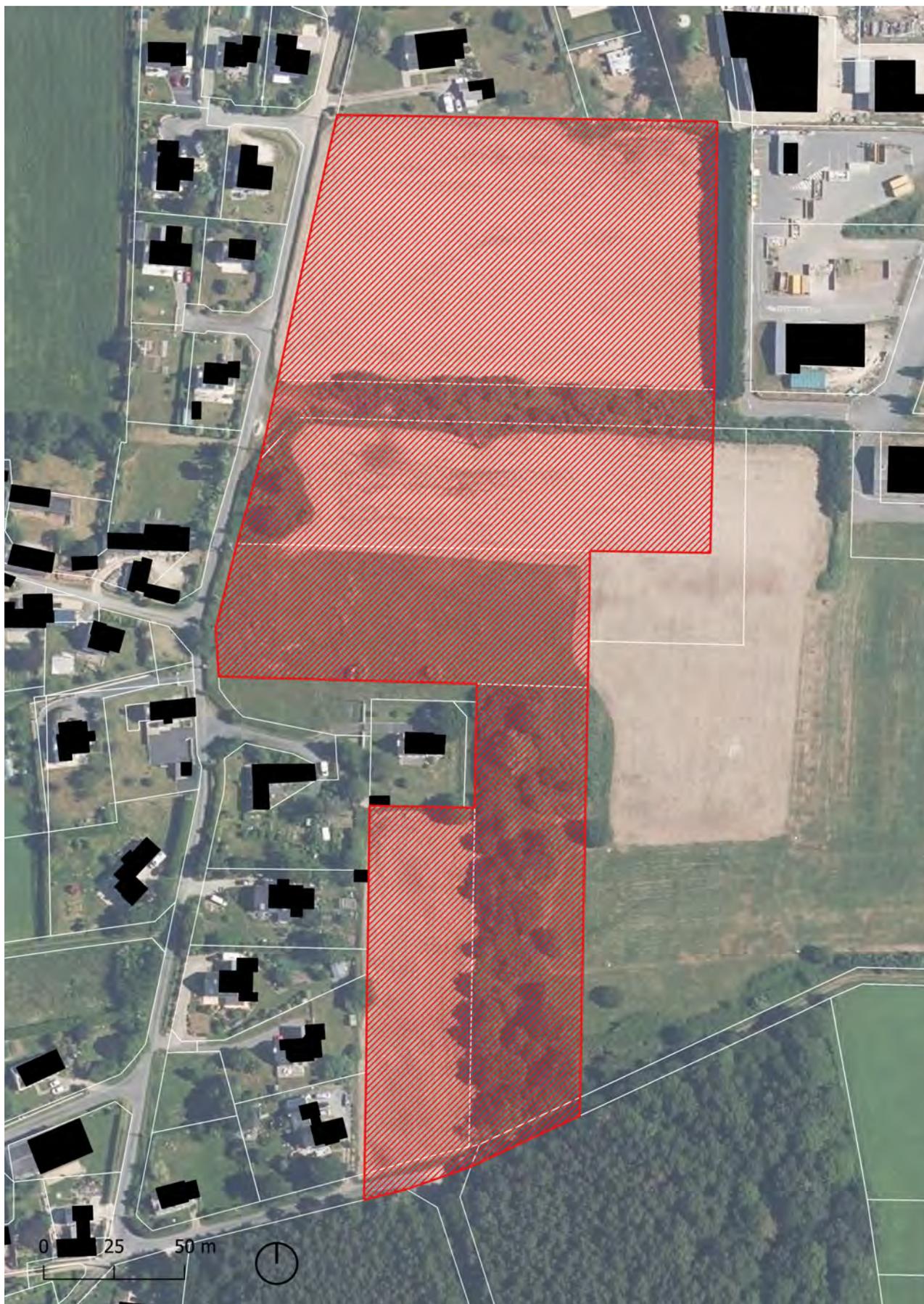
## 6/ Rue des Genêts



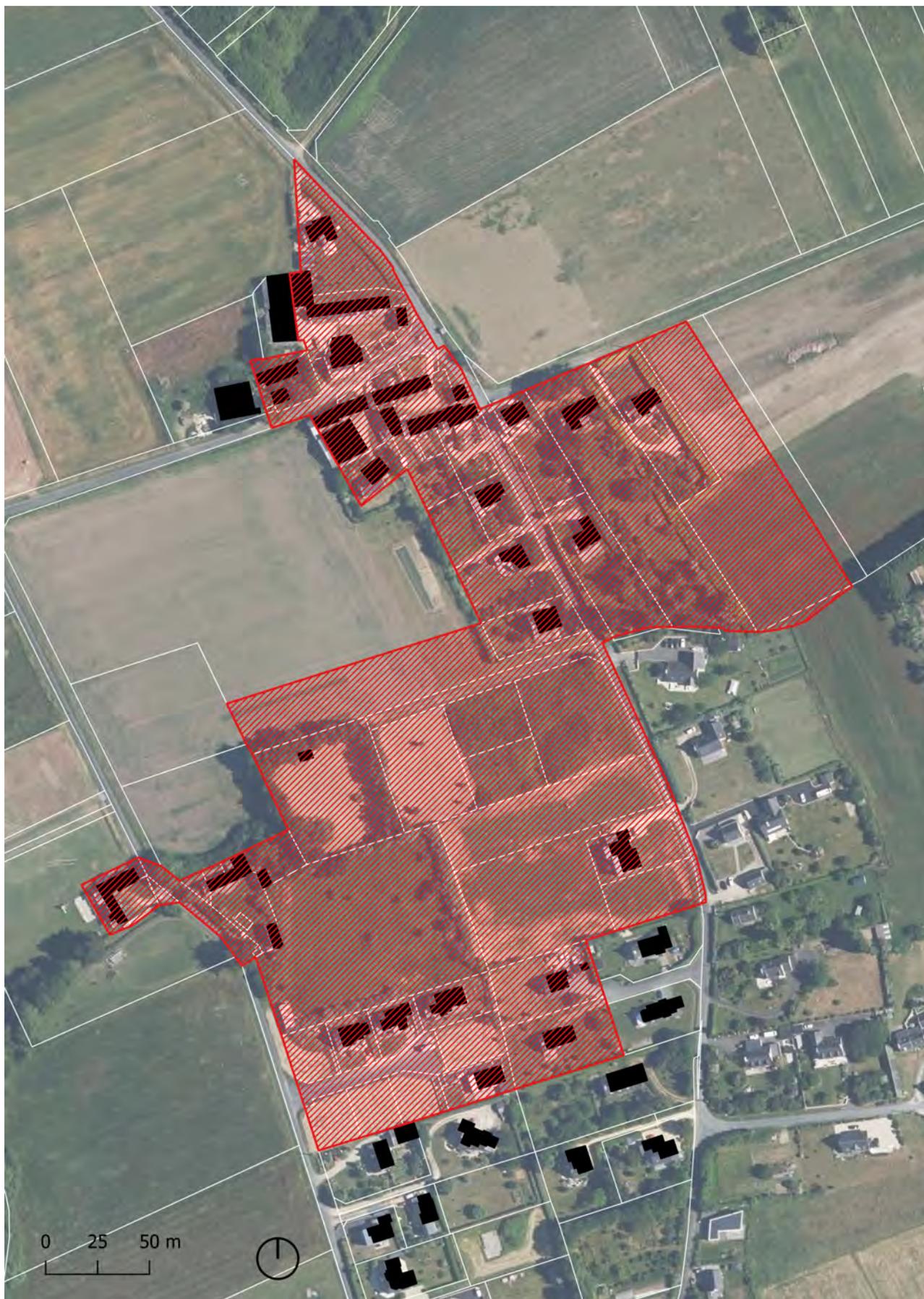
## Rue des Hirondelles



## 7/ Quelarn



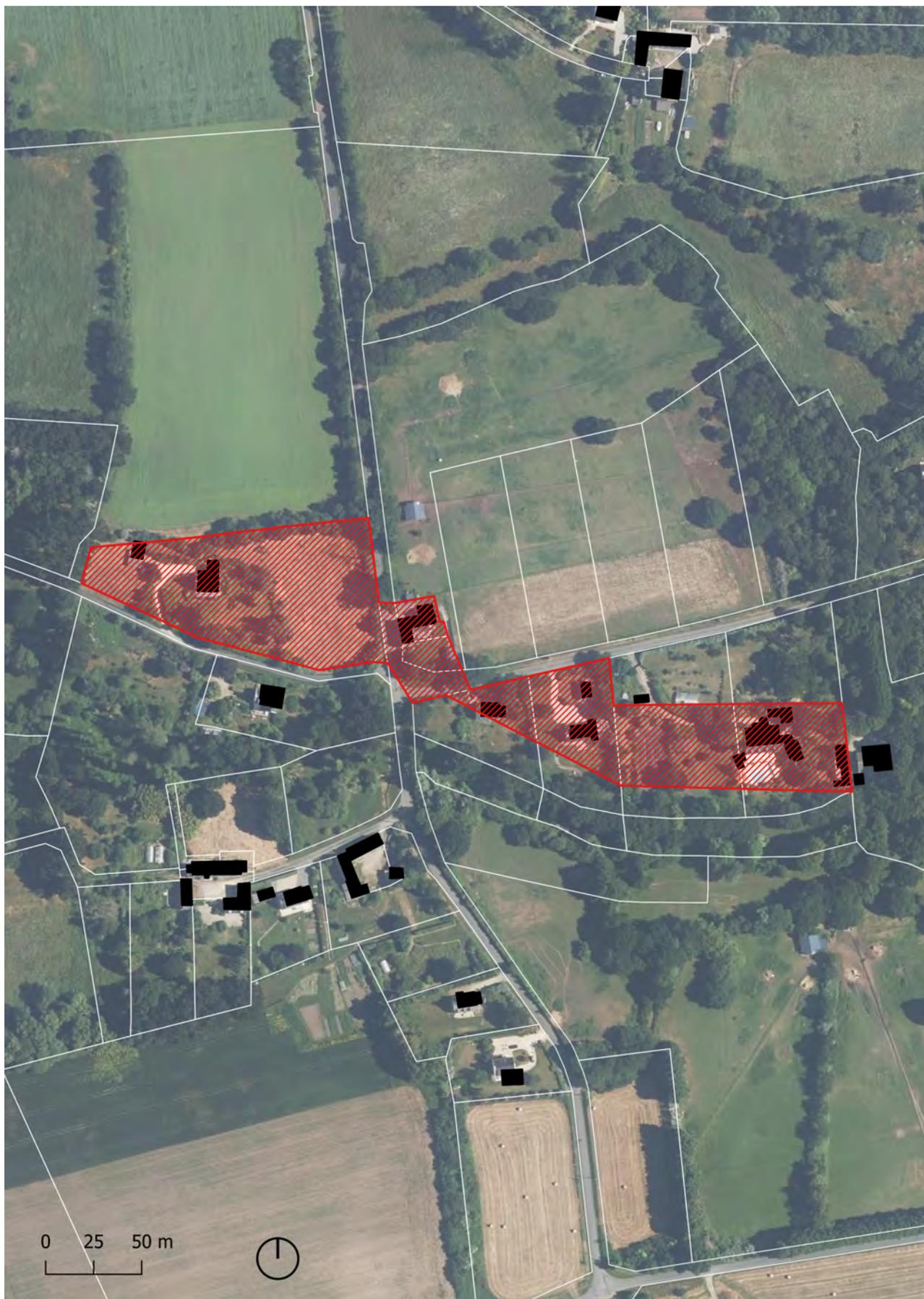
## 8/ Kerdalaë Plonivel



## 9/ Kerdrez



# 10/ Hent Mahat



# 11/ Kerloc'h

## KERLOC'H



### LEGENDE

-  Zone d'urbanisation faisant l'objet d'orientations
-  Liaison viaire
-  Accès viaire

# Gorréquer

## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE GORREQUER**

(introduits par la révision simplifiée n°1 du P.L.U. menée en 2010)

### **Le programme d'aménagement retenu :**

(Source : OPAC Quimper Cornouaille)

Le programme assurera 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).

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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> 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 réparties autour du pôle fédérateur.

### L'approche environnementale

La conception de l'aménagement doit respecter les exigences environnementales, avec 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 m<sup>2</sup> 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 Plobannaec, 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.

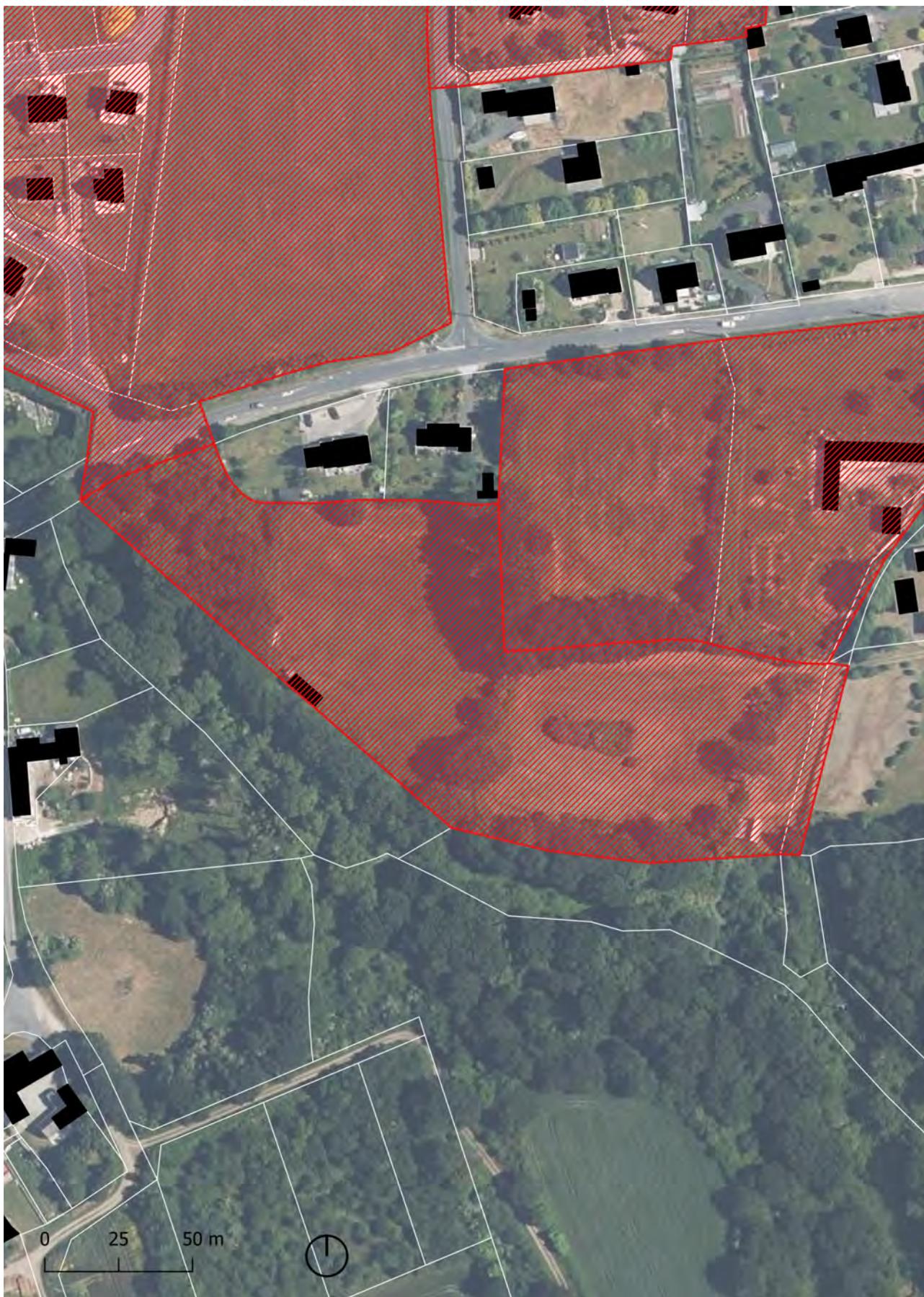
Le but est de relier de façon forte ce nouveau quartier au reste de l'agglomération du bourg, grâce à ces nouvelles connexions : les cheminements doux seront ainsi privilégiés par rapport aux déplacements automobiles.



## 12/ Le Moustoir



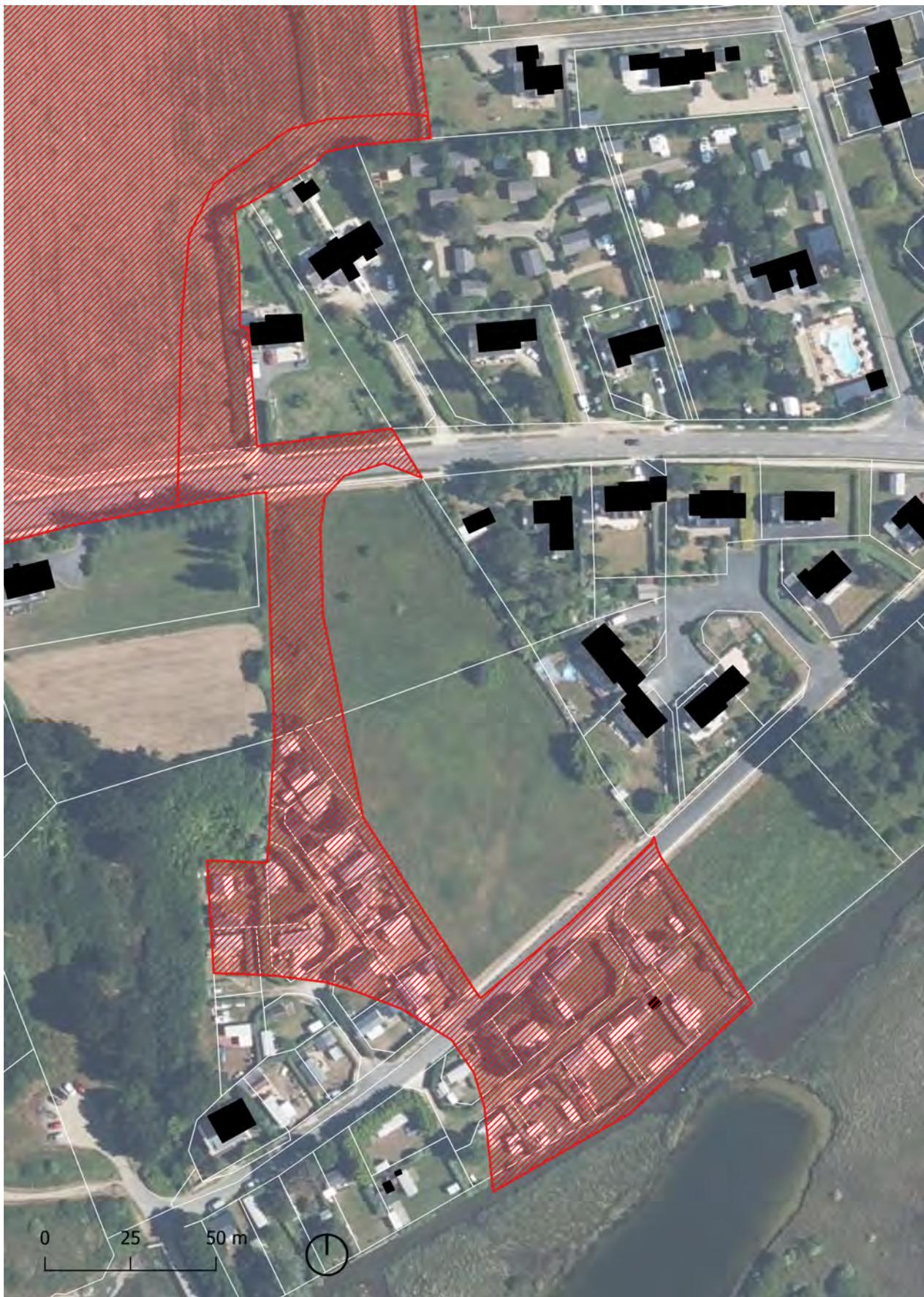
## 13/ Route de Treffiagat



# 14/ Trévéloup



# 15/ Beg Ar Land



# Kervignon

## **SECTEUR DE KERVIGNON : PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS**

**(introduits par la modification n°1 du P.L.U. menée en 2009-2010)**

A- Les aménagements et installations du Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.) doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

1° Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :

- a) Des hébergements (habitations légères de loisirs),
- b) Des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement, au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers du périmètre visible.

L'utilisation des végétaux d'essences exotiques est strictement interdite sauf les palmiers qui ne pourront être implantés que sur les espaces communs et qui devront rester minoritaires par rapport aux essences locales.

2° Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements (habitations légères de loisirs) sur le périmètre du parc résidentiel de loisirs et visibles de l'extérieur.

3° Limiter l'occupation maximale des hébergements (habitations légères de loisirs), auvents et terrasses amovibles exclus, à 20 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

4° Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

5° Organiser les circulations à l'intérieur du parc résidentiel de loisirs dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.

6° La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

7° En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être plantée.

8° La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

**B- Dans ce PRL, seuls seront autorisés :**

- les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) ;
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'un Parc Résidentiel de Loisirs. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités. La loge de gardiennage sera une des constructions autorisées au sein de l'opération d'aménagement.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.
- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone 1AUprl est justifiée pour des considérations d'ordre technique.

**C- Règle relatives à l'implantation et à l'aspect des H.L.L. :**

L'emprise au sol des H.L.L. ne peut excéder 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction (auvents et terrasses amovibles exclus). De plus, la construction ne pourra pas avoir une emprise au sol supérieure à 60 m<sup>2</sup>.

La hauteur apparente maximale des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.), mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 4 mètres.

Les habitations légères de loisirs devront tenir compte des prescriptions suivantes :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- le parti architectural retenu sera le même pour toutes les Habitations Légères de Loisirs ;
- les toits plats sont acceptés
- les toits au sein d'une même opération auront la même couleur soit aspect ardoises naturelles ou couleur claire (beige ou blanc) ;
- les couleurs de bardage au sein d'une même opération auront la même couleur soit l'aspect du bois naturel ou une teinte claire (beige ou blanc) ;
- les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les abris de jardin ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres.

Les espaces circulés et de stationnement extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux,
- la réduction des emprises des voies de circulation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Chaque parcelle devra comporter au moins une place de stationnement.

**Schéma de principes d'organisation générale du Parc Résidentiel de Loisirs du secteur de Kervignon (en kaki : emplacement des HLL)**



DEPARTEMENT DU FINISTERE  
**COMMUNE DE PLOBANNALEC-LESCONIL**  
 LIEU-DIT : KERVIGNON  
**PROJET D'AMENAGEMENT**  
 Du village "LES PINS"  
 et du P.R.L "NATURE ET BOIS"

CADASTRE SECTION ZP N° 33, 90, 144, 145, 146

ECHELLE : 1 / 500

	DRESSÉ LE : 09/10/09 MODIFIÉ LE : 03/09/09 03 98 27 00 00 03 98 27 00 00
MICHAËL GUILLEC - INGENIEUR ENCAIS - GEOMETRE EXPERT - URBANISTE 55, rue CHATELAIN LE NASTARD - BP 61 008 - 29121 PONT-L'ABBÉ CARRÉ Tel : 02 98 87 02 08 Fax : 02 98 86 02 09	

**NB : Les points de niveau ne sont pas rattachés au NGF.**  
 LES SURFACES SERONT PRÉCISÉES APRÈS IMPLANTATION DES LOTS



**Aspect des Habitations Légères de Loisirs, en revêtement bois (Concepteur : LODE ARCHITECTURE)**

# 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 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



## // 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, DESERTE 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...

