



Plan Local d'Urbanisme  
Modification n°1

# Bilan de la concertation



<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>Éléments de cadrage.....</b>	<b>5</b>
<i>Rappel des modalités énoncées dans la délibération de prescription.....</i>	<i>6</i>
<i>Délibérations et annonces légales .....</i>	<i>6</i>
<b>Mise en place de l'information conformément aux modalités retenues .....</b>	<b>7</b>
<i>Articles dans le bulletin communal .....</i>	<i>7</i>
<i>Informations sur le site internet et les réseaux sociaux de la commune : .....</i>	<i>8</i>
<i>Mise à disposition du dossier en mairie : .....</i>	<i>8</i>
<b>Contributions au registre .....</b>	<b>9</b>

## Préambule

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2024, la compétence en matière de documents d'urbanisme, initialement gérée à l'échelle de la commune de Plonéour-Lanvern, a été transférée à la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden (CCHPB). Ce transfert vise à harmoniser et à renforcer la cohérence des politiques d'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale, tout en tenant compte des spécificités locales propres à chaque commune du territoire.

Par le biais de 5 délibérations du conseil municipal du 18 juillet 2024, la Commune de Plonéour-Lanvern a engagé conjointement plusieurs procédures d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme, dont une modification (n°1) et quatre révisions allégées (n°1, 2, 3 et 4), avant le transfert de compétence. La poursuite de ces procédures est désormais de la compétence de la CCHPB.

Aussi, par délibération du conseil municipal du 24/02/2025, la Commune a donné son accord pour que la Communauté de Communes poursuive ces procédures. Le Conseil Communautaire de la CCHPB a délibéré le 04/03/2025 pour continuer ces procédures, en préciser les objectifs et poursuivre les modalités de concertation fixées par la Commune dans la délibération de prescription du 18 juillet 2024 et appliquées jusqu'alors, jusqu'au Conseil Communautaire d'arrêt de projet qui en tirera le bilan.

Les motivations de ces évolutions du PLU tiennent à la nécessité d'adapter le document aux enjeux actuels de développement territorial, en intégrant les évolutions réglementaires, les besoins identifiés en matière d'habitat, d'activités économiques, et de préservation de l'environnement.

**Le présent document établit le bilan de la concertation pour la procédure de modification n°1 du PLU.**

## Éléments de cadrage

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration d'un PLU(i) et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal ou communautaire.

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

*Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

1° Les procédures suivantes :

- L'élaboration et **la révision** du schéma de cohérence territoriale et **du plan local d'urbanisme** ;
- **La modification** du schéma de cohérence territoriale et **du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale** ;

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

*« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par (...) »*

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. [...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : **« Les modalités de la 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. »**

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « À l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

À l'arrêt du PLU, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global de la commune.

La concertation ne constitue pas une étape mais se déroule tout au long de la procédure. Elle est mise en œuvre par le biais de différents outils (réunions publiques, exposition...).

## Rappel des modalités énoncées dans la délibération de prescription

---

Dans la première délibération de prescription prise 1er juillet 2024, la commune de Plonéour-Lanvern a défini les modalités de concertation à travers différents axes :

- Mise à disposition en mairie et sur le site internet de la Commune des documents produits pour l'étude
- Mise à disposition d'un registre en Mairie permettant de compiler les remarques et contribution du public
- Mise à disposition d'une adresse mail pour communiquer les remarques et contributions : [urbanisme@ploneour-lanvern.fr](mailto:urbanisme@ploneour-lanvern.fr)
- Communication des avancées du projet dans le bulletin communal ou sur les réseaux sociaux de la commune

Cette concertation doit se dérouler pendant toute la durée des procédures d'évolution du PLU.

En date du 4 mars 2025, la communauté de commune du Haut Pays Bigouden ayant désormais la compétence a délibéré sur la poursuite de ces procédures en maintenant les mêmes modalités de concertation. Cette délibération précise que :

*« (...) en application des articles L.103-2 à L.103-4 du code de l'urbanisme, aux dispositions fixées par délibérations du conseil municipal de Plonéour-Lanvern en date du 1er juillet 2024, rappelées ci-dessus. A l'issue de cette concertation, le bilan sera présenté au Conseil Communautaire qui en délibèrera et arrêtera les projets, »*

## Délibérations et annonces légales

---

- Les délibérations de prescription du 1er juillet 2024 ont été affichées en mairie de Plonéour-Lanvern pendant une durée de 1 mois et ont fait l'objet d'une annonce légale dans les journaux Le Télégramme et Ouest France le 03 août 2024.
- Suite au transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la CCHPB, la délibération du conseil communautaire du 4 mars 2025, actant la reprise des procédures par la Communauté de communes a été affichée pendant une durée de 1 mois en mairie de Plonéour-Lanvern, au siège de la CCHPB ainsi que sur le site internet de cette dernière. Cette délibération a fait l'objet d'une annonce légale dans le journal Le Télégramme du 07 mars 2025.
- En application des articles L.103-1 et L.103-2 du code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier au public aux jours et horaires habituels au public de la mairie de Plonéour-Lanvern a été organisée sur une durée totale allant du 2 juillet 2024 au 29 avril 2025.

# Mise en place de l'information conformément aux modalités retenues

## Articles dans le bulletin communal

Dans son édition d'Octobre 2024, la commune a publié un article sur les différentes procédures lancées pour faire évoluer son PLU :

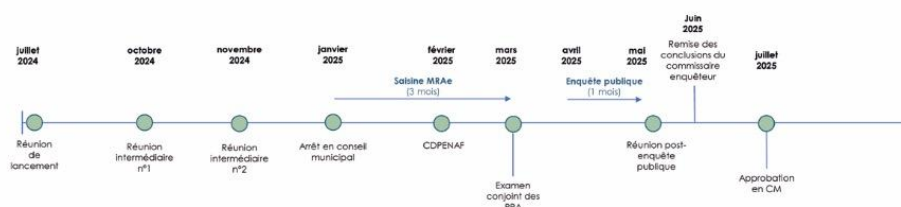
**Keleier**  
les nouvelles de Plonéour-Lanvern



N° 70 | octobre 2024

## Plan local d'urbanisme, révisions allégées et modification

**Plonéour-Lanvern :**  
Calendrier des révisions allégées et modification du PLU



Par délibération du Conseil municipal en date du 1er juillet 2024, la Commune de Plonéour-Lanvern a prescrit les révisions allégées n°1, 2, 3 et 4 et la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L153.32 du Code de l'Urbanisme, ces quatre procédures de révision allégée ont respectivement pour objet :

- L'évolution de zonage sur le secteur de Keriform en vue de permettre son développement ;
- La création d'un STECAL (secteur de taille et capacité limitées) sur la route de Tréogat pour permettre l'extension d'un garage automobile ;
- La création d'un STECAL sur le hameau de Kervahut pour permettre le changement de destination de bâtiments pour y permettre l'accueil du public ;

• L'évolution du zonage sur le hameau du Helles en vue de permettre son développement.

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme la procédure de modification a pour objets :

- L'évolution du zonage sur les secteurs urbains de Pierre Marie Riou et Mariano pour permettre notamment la construction de logements ;
- D'éventuelles compensations en réduisant certaines zones à urbaniser pour garantir l'économie générale du PLU ;
- L'évolution du zonage de la zone Ad1 vers Ad2 sur Stang ar Bacol ;
- La mise en place de changements de destination sur plusieurs hameaux situés en dehors des zones urbaines ;
- Des évolutions mineures du règle-

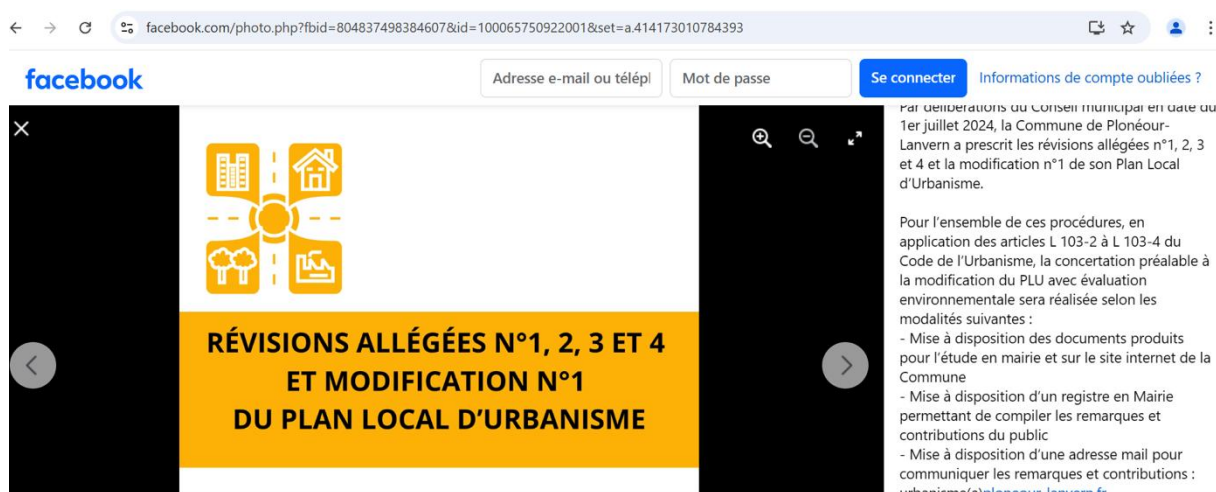
ment écrit concernant les limites séparatives et les clôtures.

Pour l'ensemble de ces procédures, en application des articles L.103-2 à L.103-4 du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable à la modification du PLU avec évaluation environnementale sera réalisée selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition des documents produits pour l'étude en mairie et sur le site internet de la Commune
- Mise à disposition d'un registre en Mairie permettant de compiler les remarques et contributions du public
- Mise à disposition d'une adresse mail pour communiquer les remarques et contributions : [urbanisme@ploneour-lanvern.fr](mailto:urbanisme@ploneour-lanvern.fr)
- Communication des avancées du projet dans le bulletin communal ou sur les réseaux sociaux de la commune.

## Informations sur le site internet et les réseaux sociaux de la commune :

Conformément aux modalités de concertation, le site internet de la commune de Plonéour-Lanvern a consacré une page dédiée aux différentes procédures en cours sur le PLU. Cette page donnait accès aux différents documents d'information relatifs aux évolutions opérées. Ces informations ont aussi été relayées sur la page Facebook de la commune.



Connectez-vous ou inscrivez-vous sur Facebook pour communiquer avec vos amis, votre famille et vos connai...

[Se connecter](#) ou [Créer un nouveau compte](#)

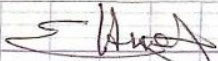
## Mise à disposition du dossier en mairie :

Conformément aux modalités de concertation, les documents relatifs aux procédures et un registre papier étaient à disposition du public dans le hall d'entrée de la Mairie de début juillet 2024 jusqu'à la fin avril 2025.



## Contributions au registre

Le registre papier disponible en mairie a permis de collecter les remarques et observations relatives aux différentes procédures engagées. Concernant la modification n°1 du PLU, la seule observation qui en fait référence ne fait pas spécifiquement référence à des secteurs précis (il est question de 4 zones d'aménagement sans préciser lesquelles). Dans cette contribution, des réserves sont énoncées notamment quant à la gestion des eaux de pluie et de l'absence de prise en compte des mobilités.

N°	DATE	OBJET	NOM – PRENOM Signature
	27/03/2025	E. Huet	

Élisabeth Huet  
11 allée du docteur Royer  
29720 Plonéour Lanvern

### **Remarques et contributions concernant les révisions allégées et modification du PLU**

En ce qui concerne les 4 zones d'aménagement : elles sont souvent présentées comme un remplissage de "dents creuses". Cependant on peut craindre que ces aménagements conduisent à la destruction de zone naturelles (classées N) pour la plus part avec des zones boisées classées et surtout sans réseau d'assainissement et sans projet de réseau pluvial. Ces imperméabilisations vont augmenter les écoulements lors des pluies importantes (surtout dans l'avenir) au risque de provoquer des inondations de parcelles déjà viabilisées alentour.

De plus aucune amélioration des réseaux routiers, pistes cyclables et piétons ne sont prévues. Le renforcement du réseau d'eau potable n'est pas évalué et ces consommations ajouteront au risque de coupure lors de l'étiage du réservoir de moulin neuf.

Une autre contribution envoyée par mail vient poser différentes interrogation au sujet du changement de zonage envisagée sur le secteur de Pierre-Marie Riou (de UL vers UHb). Il convient de préciser que cette ambition a finalement été abandonnée par l'équipe municipale.

Bonjour Madame Le Maire,  
Habitante de Plonéour, je vous contacte concernant les modifications à venir du PLU de Plonéour-Lanvern .  
Sur le site internet de la Mairie, j'ai pris connaissance de l'évolution de zonage prévue sur certains secteurs urbains.  
Je m'interroge sur la pertinence de modifier le zonage entre la rue Pierre-Marie Riou et l'allée de Ty Bout, actuellement classé en zone UL, vous imaginez passer 1,8 ha en zone UHb.  
La partie sud du terrain de sport est déjà destinée à des logements, c'est une bonne chose de densifier le bourg, de destiner à priori ces logements à des personnes âgées.  
Mais vous n'êtes pas sans savoir, je l'espère, que le stade restant et le parking, ont aujourd'hui des usages qu'il ne paraît pas opportun de faire disparaître.  
En effet, le parking dans sa totalité est utilisé pour desservir l'école. Il est aussi largement utilisé lors des manifestations à l'Espace Raphalen. Je m'interroge donc sur l'intérêt recherché en destinant cet espace à un zonage UHb.  
Et concernant le terrain de sport enherbé, il est utilisé par l'ensemble des classes de l'école. Il permet aux enfants de pratiquer à proximité de nombreux sports. La pratique du sport est une nécessité pour les jeunes, l'activité physique et sportive contribue pleinement à l'éducation des enfants et il paraît dommage de rendre cette pratique compliquée.  
Ce terrain est aussi pratiqué hors temps scolaire, par les jeunes mais aussi les adolescents qui apprécient d'avoir accès à un terrain entretenu et accessible.  
De plus, un état des lieux a été établi, avec un rapport de présentation, des projections, des orientations pour les années à venir lors de l'approbation du PLU en 2022 et cet espace n'a jamais été cité comme à urbaniser (contrairement au sud du terrain le long de la rue du Vieux Moulin). Ce projet ne s'inscrit donc pas dans une réflexion globale et c'est bien dommage.  
Je vous remercie d'avoir pris connaissance de mon courrier et attend rapidement un retour de votre part au sujet de cette évolution de zonage envisagée.  
Cordialement,  
Alice Blanchard



Plan Local d'Urbanisme  
Révision allégée n°1

# Bilan de la concertation



<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>Éléments de cadrage.....</b>	<b>5</b>
<i>Rappel des modalités énoncées dans la délibération de prescription.....</i>	<i>6</i>
<i>Délibérations et annonces légales .....</i>	<i>6</i>
<b>Mise en place de l'information conformément aux modalités retenues .....</b>	<b>7</b>
<i>Articles dans le bulletin communal .....</i>	<i>7</i>
<i>Informations sur le site internet et les réseaux sociaux de la commune : .....</i>	<i>8</i>
<i>Mise à disposition du dossier en mairie : .....</i>	<i>8</i>
<b>Contributions au registre .....</b>	<b>9</b>
<b>Autres contributions.....</b>	<b>9</b>

## Préambule

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2024, la compétence en matière de documents d'urbanisme, initialement gérée à l'échelle de la commune de Plonéour-Lanvern, a été transférée à la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden (CCHPB). Ce transfert vise à harmoniser et à renforcer la cohérence des politiques d'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale, tout en tenant compte des spécificités locales propres à chaque commune du territoire.

Par le biais de 5 délibérations du conseil municipal du 18 juillet 2024, la Commune de Plonéour-Lanvern a engagé conjointement plusieurs procédures d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme, dont une modification (n°1) et quatre révisions allégées (n°1, 2, 3 et 4), avant le transfert de compétence. La poursuite de ces procédures est désormais de la compétence de la CCHPB.

Aussi, par délibération du conseil municipal du 24/02/2025, la Commune a donné son accord pour que la Communauté de Communes poursuive ces procédures. Le Conseil Communautaire de la CCHPB a délibéré le 04/03/2025 pour continuer ces procédures, en préciser les objectifs et poursuivre les modalités de concertation fixées par la Commune dans la délibération de prescription du 18 juillet 2024 et appliquées jusqu'alors, jusqu'au Conseil Communautaire d'arrêt de projet qui en tirera le bilan.

Les motivations de ces évolutions du PLU tiennent à la nécessité d'adapter le document aux enjeux actuels de développement territorial, en intégrant les évolutions réglementaires, les besoins identifiés en matière d'habitat, d'activités économiques, et de préservation de l'environnement.

**Le présent document établit le bilan de la concertation pour la procédure de révision allégée n°1 du PLU qui concerne le changement de zonage pour rendre constructible des parcelles sur le secteur de Keriforn.**

## Éléments de cadrage

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration d'un PLU(i) et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal ou communautaire.

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

*Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

1° Les procédures suivantes :

- L'élaboration et **la révision** du schéma de cohérence territoriale et **du plan local d'urbanisme** ;
- **La modification** du schéma de cohérence territoriale et **du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale** ;

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

*« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par (...) »*

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. [...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : **« Les modalités de la 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. »**

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « À l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

À l'arrêt du PLU, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global de la commune.

La concertation ne constitue pas une étape mais se déroule tout au long de la procédure. Elle est mise en œuvre par le biais de différents outils (réunions publiques, exposition...).

## Rappel des modalités énoncées dans la délibération de prescription

---

Dans la première délibération de prescription prise 1er juillet 2024, la commune de Plonéour-Lanvern a défini les modalités de concertation à travers différents axes :

- Mise à disposition en mairie et sur le site internet de la Commune des documents produits pour l'étude
- Mise à disposition d'un registre en Mairie permettant de compiler les remarques et contribution du public
- Mise à disposition d'une adresse mail pour communiquer les remarques et contributions : [urbanisme@ploneour-lanvern.fr](mailto:urbanisme@ploneour-lanvern.fr)
- Communication des avancées du projet dans le bulletin communal ou sur les réseaux sociaux de la commune

Cette concertation doit se dérouler pendant toute la durée des procédures d'évolution du PLU.

En date du 4 mars 2025, la communauté de commune du Haut Pays Bigouden ayant désormais la compétence a délibéré sur la poursuite de ces procédures en maintenant les mêmes modalités de concertation. Cette délibération précise que :

*« (...) en application des articles L.103-2 à L.103-4 du code de l'urbanisme, aux dispositions fixées par délibérations du conseil municipal de Plonéour-Lanvern en date du 1er juillet 2024, rappelées ci-dessus. A l'issue de cette concertation, le bilan sera présenté au Conseil Communautaire qui en délibèrera et arrêtera les projets, »*

## Délibérations et annonces légales

---

- Les délibérations de prescription du 1er juillet 2024 ont été affichées en mairie de Plonéour-Lanvern pendant une durée de 1 mois et ont fait l'objet d'une annonce légale dans les journaux Le Télégramme et Ouest France le 03 août 2024.
- Suite au transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la CCHPB, la délibération du conseil communautaire du 4 mars 2025, actant la reprise des procédures par la Communauté de communes a été affichée pendant une durée de 1 mois en mairie de Plonéour-Lanvern, au siège de la CCHPB ainsi que sur le site internet de cette dernière. Cette délibération a fait l'objet d'une annonce légale dans le journal Le Télégramme du 07 mars 2025.
- En application des articles L.103-1 et L.103-2 du code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier au public aux jours et horaires habituels au public de la mairie de Plonéour-Lanvern a été organisée sur une durée totale allant du 2 juillet 2024 au 29 avril 2025.



# Mise en place de l'information conformément aux modalités retenues

## Articles dans le bulletin communal

Dans son édition d'Octobre 2024, la commune a publié un article sur les différentes procédures lancées pour faire évoluer son PLU :

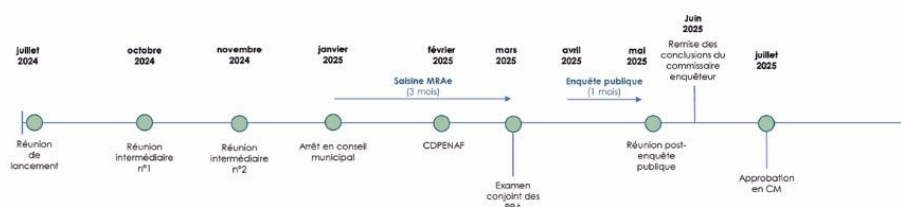
**Keleier**  
les nouvelles de Plonéour-Lanvern



N° 70 | octobre 2024

## Plan local d'urbanisme, révisions allégées et modification

**Plonéour-Lanvern :**  
Calendrier des révisions allégées et modification du PLU



Par délibération du Conseil municipal en date du 1er juillet 2024, la Commune de Plonéour-Lanvern a prescrit les révisions allégées n°1, 2, 3 et 4 et la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L153.32 du Code de l'Urbanisme, ces quatre procédures de révision allégée ont respectivement pour objet :

- L'évolution de zonage sur le secteur de Keriform en vue de permettre son développement ;
- La création d'un STECAL (secteur de taille et capacité limitées) sur la route de Tréogat pour permettre l'extension d'un garage automobile ;
- La création d'un STECAL sur le hameau de Kervahut pour permettre le changement de destination de bâtiments pour y permettre l'accueil du public ;

• L'évolution du zonage sur le hameau du Helles en vue de permettre son développement.

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme la procédure de modification a pour objets :

- L'évolution du zonage sur les secteurs urbains de Pierre Marie Riou et Mariano pour permettre notamment la construction de logements ;
- D'éventuelles compensations en réduisant certaines zones à urbaniser pour garantir l'économie générale du PLU ;
- L'évolution du zonage de la zone Ad1 vers Ad2 sur Stang ar Bacol ;
- La mise en place de changements de destination sur plusieurs hameaux situés en dehors des zones urbaines ;
- Des évolutions mineures du règle-

ment écrit concernant les limites séparatives et les clôtures.

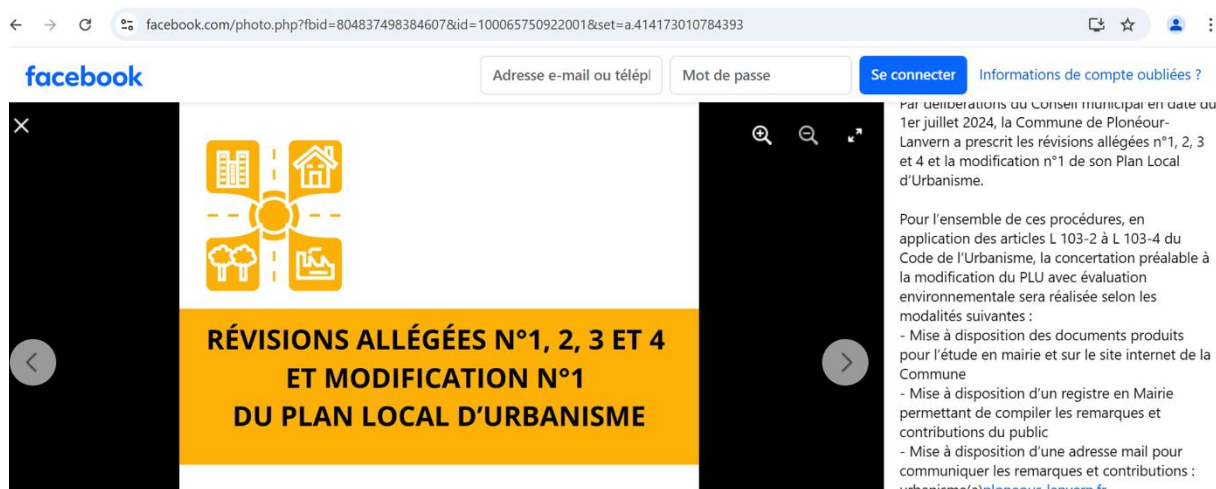
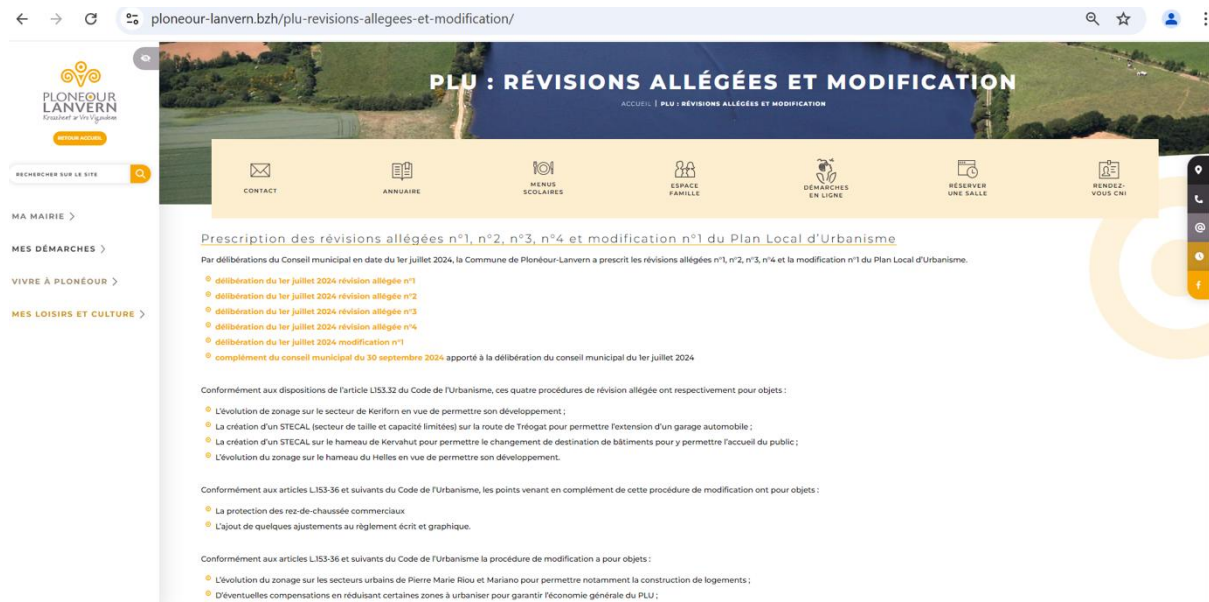
Pour l'ensemble de ces procédures, en application des articles L.103-2 à L.103-4 du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable à la modification du PLU avec évaluation environnementale sera réalisée selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition des documents produits pour l'étude en mairie et sur le site internet de la Commune
- Mise à disposition d'un registre en Mairie permettant de compiler les remarques et contributions du public
- Mise à disposition d'une adresse mail pour communiquer les remarques et contributions : [urbanisme@ploneour-lanvern.fr](mailto:urbanisme@ploneour-lanvern.fr)
- Communication des avancées du projet dans le bulletin communal ou sur les réseaux sociaux de la commune.



## Informations sur le site internet et les réseaux sociaux de la commune :

Conformément aux modalités de concertation, le site internet de la commune de Plonéour-Lanvern a consacré une page dédiée aux différentes procédures en cours sur le PLU. Cette page donnait accès aux différents documents d'information relatifs aux évolutions opérées. Ces informations ont aussi été relayées sur la page Facebook de la commune.



Connectez-vous ou inscrivez-vous sur Facebook pour communiquer avec vos amis, votre famille et vos connaissances...

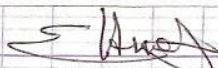
[Se connecter](#) ou [Créer un nouveau compte](#)

## Mise à disposition du dossier en mairie :

Conformément aux modalités de concertation, les documents relatifs aux procédures et un registre papier étaient à disposition du public dans le hall d'entrée de la Mairie de début juillet 2024 jusqu'à la fin avril 2025.

## Contributions au registre

Le registre papier disponible en mairie a permis de collecter les remarques et observations relatives aux différentes procédures engagées. Concernant la révision allégée n°1 du PLU, la seule observation qui en fait référence ne cite pas de secteurs précis (il est question de 4 zones d'aménagement sans préciser lesquelles). Dans cette contribution, des réserves sont énoncées notamment quant à la gestion des eaux de pluie et de l'absence de prise en compte des mobilités.

N°	DATE	OBJET	NOM – PRENOM Signature
	27/03/2025	E. Huet	

Élisabeth Huet  
11 allée du docteur Royer  
29720 Plonéour Lanvern

**Remarques et contributions concernant les révisions allégées et modification du PLU**  
En ce qui concerne les 4 zones d'aménagement : elles sont souvent présentées comme un remplissage de "dents creuses". Cependant on peut craindre que ces aménagements conduisent à la destruction de zone naturelles (classées N) pour la plus part avec des zones boisées classées et surtout sans réseau d'assainissement et sans projet de réseau pluvial. Ces imperméabilisations vont augmenter les écoulements lors des pluies importantes (surtout dans l'avenir) au risque de provoquer des inondations de parcelles déjà viabilisées alentour.  
De plus aucune amélioration des réseaux routiers, pistes cyclables et piétons ne sont prévues. Le renforcement du réseau d'eau potable n'est pas évalué et ces consommations ajouteront au risque de coupure lors de l'été du réservoir de moulin neuf.

## Autres contributions

Dans le cadre de la révision allégée n°1, les propriétaires concernés ont eu des échanges par mail avec la Mairie afin de recueillir des compléments d'information quant à l'avancée de la procédure. Ces échanges ont été l'occasion pour ces personnes de réitérer leur demande de changement de zonage afin que leur terrain redevienne constructible.

Monsieur Guénec Jean-Jacques

12, route de Kériforn

29720 PLONEOUR-LANVERN

DATE : 17/07/2024

OBJET : Révision simplifiée du PLU, Parcelle YK 546 constructibilité.

MR Thierry JOSSE

(Service urbanisme)

Place Charles De Gaulle B.P.8

29720 PLONEOUR-LANVERN

Monsieur,

Je reviens vers vous concernant la demande citée ci-dessus. Pouvez-vous me tenir informé de l'avancement de la procédure simplifiée. Cela fait maintenant plus de 12 mois que la commune a fait cette demande de modification simplifiée.

Pouvez-vous en retour, me transmettre ce document attestant que la commune a bien fait cette demande pour ma parcelle yk 546.

Cordialement, Mr Guenec Jean-Jacques

A PLONEOUR LANVERN le 17/07/2024



Mr GUENEC Jean-Jacques  
12, route de Kériforn  
29720 PLONEOUR-LANVERN  
Tél : 06 30 70 59 67  
Objet : Révision allégée N°1 KERIFORN  
Date : 04/03/2025

Bonjour,

Par ce courrier, je viens vous demander des informations sur l'état d'avancement de la procédure simplifiée, concernant le quartier de « Kériforn » Secteur dont je suis propriétaire d'une parcelle classée N (non constructible) suite à la dernière modification du PLU signée en Février 2022.  
(Pour information, je rappelle ici que cette parcelle à toujours été classée en Zone Constructible depuis que j'en ai fait l'acquisition le **10/ SEPTEMBRE 1994**).

Je tiens ici à informer les élus et les représentants de la commission à l'Urbanisme chargés d'échafauder la modification simplifiée du PLU de Plonéour-Lanvern, que les objectifs de cette lettre sont :

Mon souhait de retrouver mon droit ,c'est-à-dire que mon terrain redevienne entièrement constructible.

Mon souhait à ce que les élus valident ma demande.

Mon souhait que cela se déroule en totale transparence.

Pour la bonne compréhension de chacun, je vous résume le déroulement depuis l'année 2020.

#### Terrain enclavé, accès.

Mon terrain est aujourd'hui « enclavé » suite à la vente de mon ancienne maison et à la division de la parcelle principale réalisé lors de la vente le 03/Juin/2020.

Il faut bien savoir que, avant cette vente, pour désenclaver mon terrain, il m'est accordé avec l'urbanisme et la mairie « **une permission de voirie** » accordée le 30 mai 2020, et modifiée le 15 Avril 2021 par une « **desserte de propriété** ». (Malheureusement, aucune de ces possibilités ne seront exécutés par la mairie).

A ce moment, La mairie préconise la cession « à mon profit » intitulé « **desserte de propriété** » (courrier du 15 avril 2021) d'une bande de terrain aujourd'hui « mesurée et bornée par un géomètre » situé en parcelle communale et longeant la propriété « Souron » sur une largeur de 4,M et une longueur de 60 m environ, de façon à relier ma parcelle à la voie publique , me permettant ainsi d'y accéder, de créer le chemin d'accès, les réseaux ect... et aussi de réaliser l'assainissement individuel accordé par la CCHPB suite à ma demande de dérogation. (Courriers du 09/02/2021 et du 16/12/2021).

C'est donc, avec cette certitude d'obtenir « la cession d'une desserte de propriété » par la commune, que, en toute confiance, je n'ai pris aucune dispositions lors de la division, pour éventuellement prévoir (une servitude de passage, ou un droit de passage) dans mon ancienne propriété, lors de la vente.

#### Parcelle classée en Zone N non constructible.

Je suis convoqué le 10 Décembre 2021, ainsi qu'un élu, sur la zone pour le bornage de la desserte de propriété. Et c'est à ce moment que Le géomètre m'informe en étudiant le dossier, que ma parcelle est déjà classée en ZN.(non constructible).

Cependant il réalise sa mission commandée par la municipalité, et pose des jalons et les bornes quelques jours plus tard.

Avec l'aide d'un Architecte, nous avons mes enfants et moi, 6 semaines à « la va vite » pour déposer un dossier de permis de construire, en vain, car le PLU sera voté par le conseil le 02 février 2022.

A la suite de cela, je me rends très régulièrement à l'urbanisme, à des rendez-vous en mairie, et demande avec insistance (verbalement et par lettre recommandée) la révision simplifiée du PLU, de façon à récupérer ma parcelle entièrement constructible.

#### DEMANDE. AUJOURD'HUI 04 MARS 2025.

Voilà maintenant plus de 3 années que je demande à récupérer mon bien constructible de façon à y construire une maison et d'enfin m'y installer pour ma retraite proche. Logé depuis 3 années en location, ou dans la famille, Artisan, je suis contraint de louer un atelier dans la zone artisanale de Kerganet pour y installer ma menuiserie. Il est évident que le cout financier de ces contraintes n'est pas négligeable, et qu'il doit être pris en compte par la commission d'urbanisme. Car ne l'oublions pas, j'ai perdu mon terrain constructible qui avait une grande valeur, et je demande que la commission de l'urbanisme, les élus, la mairie de Ploneour, prennent mon cas particulier en considération.

Je rappelle une nouvelle fois, qu'une partie de ma propriété est resté constructible lors du dernier PLU en Février 2022 (parcelle YK 586 204 m2), et que sur cette parcelle, j'ai édifié un entrepôt à bois en 1997. Permis accordé par la mairie en 1997 : N° 174 97 P 1039.

Depuis le dernier PLU, sans accès, sans desserte de propriété, je ne peux accéder à mon entrepôt à bois.

Je demande une nouvelle fois à la commune de Plonéour, à Mme le Maire, à la commission de l'urbanisme, de mettre tout en œuvre pour m'accorder la desserte de propriété, proposé par la mairie en date du 15 AVRIL 2022

J'apprends en juillet 2024, que la mairie a lancé une procédure simplifiée du PLU, et qu'une partie du projet concerne le secteur de Kériforn, c'est avec ce dossier en ligne sur le site de Ploneour-lanvern que je renouvelle ma demande de changement du zonage de mon terrain à Kériforn.

Apparemment, une partie seulement de l'ensemble à Urbaniser changera de Zonage ( 6400 m2 en zone N aujourd'hui), en additionnant les parcelles GUENEC/SOURON, et qu'une grande partie de cet ensemble (arbres et nature) sera protégé en zone N.

Nous nous sommes réunis le 03 mars 2025 avec mon voisin Mr Souron.

**Nous ne sommes pas d'accord** mon voisin et moi que « seulement une partie » de nos terrains redeviennent constructibles.

Nous voulons récupérer l'entière constructibilité de nos terrains, nous voulons récupérer notre droit, comme avant le changement de PLU, nous n'avons pas demandé de changement de zone de nos

terrains à l'époque, nous n'avons pas été du tout avertis du classement en zone N, (sauf quand il était trop tard).

Mr Souron, m'informe, qu'il a réitéré cette demande à la commission lors de la visite « surprise » de celle-ci sur site au mois de décembre 2024.

Je souligne également, qu'il aurait été judicieux et instructif pour tous, de convoquer Mrs GUENEC et SOURON, lors de la visite de la commission d'urbanisme, et du Géographe-Urbaniste sur la ZONE.

Cela aurait permis de gagner du temps et de faire avancer le projet.

**GUENEC JEAN-JACQUES ARTISAN/ MENUISERIE/AGENCEMENT**



Plan Local d'Urbanisme  
Révision allégée n°2

# Bilan de la concertation



<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>Éléments de cadrage.....</b>	<b>5</b>
<i>Rappel des modalités énoncées dans la délibération de prescription.....</i>	<i>6</i>
<i>Délibérations et annonces légales .....</i>	<i>6</i>
<b>Mise en place de l'information conformément aux modalités retenues .....</b>	<b>7</b>
<i>Articles dans le bulletin communal .....</i>	<i>7</i>
<i>Informations sur le site internet et les réseaux sociaux de la commune : .....</i>	<i>8</i>
<i>Mise à disposition du dossier en mairie : .....</i>	<i>8</i>
<b>Contributions au registre .....</b>	<b>9</b>



## Préambule

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2024, la compétence en matière de documents d'urbanisme, initialement gérée à l'échelle de la commune de Plonéour-Lanvern, a été transférée à la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden (CCHPB). Ce transfert vise à harmoniser et à renforcer la cohérence des politiques d'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale, tout en tenant compte des spécificités locales propres à chaque commune du territoire.

Par le biais de 5 délibérations du conseil municipal du 18 juillet 2024, la Commune de Plonéour-Lanvern a engagé conjointement plusieurs procédures d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme, dont une modification (n°1) et quatre révisions allégées (n°1, 2, 3 et 4), avant le transfert de compétence. La poursuite de ces procédures est désormais de la compétence de la CCHPB.

Aussi, par délibération du conseil municipal du 24/02/2025, la Commune a donné son accord pour que la Communauté de Communes poursuive ces procédures. Le Conseil Communautaire de la CCHPB a délibéré le 04/03/2025 pour continuer ces procédures, en préciser les objectifs et poursuivre les modalités de concertation fixées par la Commune dans la délibération de prescription du 18 juillet 2024 et appliquées jusqu'alors, jusqu'au Conseil Communautaire d'arrêt de projet qui en tirera le bilan.

Les motivations de ces évolutions du PLU tiennent à la nécessité d'adapter le document aux enjeux actuels de développement territorial, en intégrant les évolutions réglementaires, les besoins identifiés en matière d'habitat, d'activités économiques, et de préservation de l'environnement.

**Le présent document établit le bilan de la concertation pour la procédure de révision allégée n°2 du PLU qui concerne la création d'un STECAL pour permettre l'extension du garage Citroën route de Tréogat.**

## Éléments de cadrage

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration d'un PLU(i) et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal ou communautaire.

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

*Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

1° Les procédures suivantes :

- L'élaboration et **la révision** du schéma de cohérence territoriale et **du plan local d'urbanisme** ;
- **La modification** du schéma de cohérence territoriale et **du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale** ;

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

*« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par (...) »*

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. [...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : **« Les modalités de la 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. »**

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « À l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

À l'arrêt du PLU, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global de la commune.

La concertation ne constitue pas une étape mais se déroule tout au long de la procédure. Elle est mise en œuvre par le biais de différents outils (réunions publiques, exposition...).

## Rappel des modalités énoncées dans la délibération de prescription

---

Dans la première délibération de prescription prise 1er juillet 2024, la commune de Plonéour-Lanvern a défini les modalités de concertation à travers différents axes :

- Mise à disposition en mairie et sur le site internet de la Commune des documents produits pour l'étude
- Mise à disposition d'un registre en Mairie permettant de compiler les remarques et contribution du public
- Mise à disposition d'une adresse mail pour communiquer les remarques et contributions : [urbanisme@ploneour-lanvern.fr](mailto:urbanisme@ploneour-lanvern.fr)
- Communication des avancées du projet dans le bulletin communal ou sur les réseaux sociaux de la commune

Cette concertation doit se dérouler pendant toute la durée des procédures d'évolution du PLU.

En date du 4 mars 2025, la communauté de commune du Haut Pays Bigouden ayant désormais la compétence a délibéré sur la poursuite de ces procédures en maintenant les mêmes modalités de concertation. Cette délibération précise que :

*« (...) en application des articles L.103-2 à L.103-4 du code de l'urbanisme, aux dispositions fixées par délibérations du conseil municipal de Plonéour-Lanvern en date du 1er juillet 2024, rappelées ci-dessus. A l'issue de cette concertation, le bilan sera présenté au Conseil Communautaire qui en délibèrera et arrêtera les projets, »*

## Délibérations et annonces légales

---

- Les délibérations de prescription du 1er juillet 2024 ont été affichées en mairie de Plonéour-Lanvern pendant une durée de 1 mois et ont fait l'objet d'une annonce légale dans les journaux Le Télégramme et Ouest France le 03 août 2024.
- Suite au transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la CCHPB, la délibération du conseil communautaire du 4 mars 2025, actant la reprise des procédures par la Communauté de communes a été affichée pendant une durée de 1 mois en mairie de Plonéour-Lanvern, au siège de la CCHPB ainsi que sur le site internet de cette dernière. Cette délibération a fait l'objet d'une annonce légale dans le journal Le Télégramme du 07 mars 2025.
- En application des articles L.103-1 et L.103-2 du code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier au public aux jours et horaires habituels au public de la mairie de Plonéour-Lanvern a été organisée sur une durée totale allant du 2 juillet 2024 au 29 avril 2025.

# Mise en place de l'information conformément aux modalités retenues

## Articles dans le bulletin communal

Dans son édition d'Octobre 2024, la commune a publié un article sur les différentes procédures lancées pour faire évoluer son PLU :

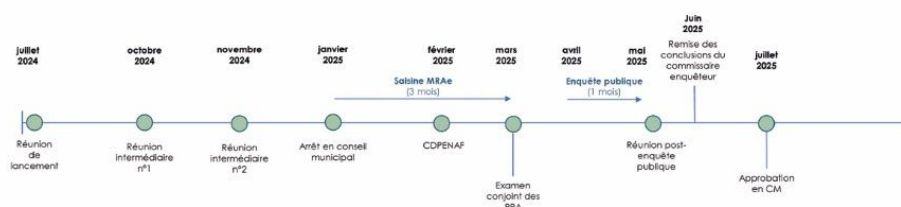
**Keleier**  
les nouvelles de Plonéour-Lanvern



N° 70 | octobre 2024

## Plan local d'urbanisme, révisions allégées et modification

**Plonéour-Lanvern :**  
Calendrier des révisions allégées et modification du PLU



Par délibération du Conseil municipal en date du 1er juillet 2024, la Commune de Plonéour-Lanvern a prescrit les révisions allégées n°1, 2, 3 et 4 et la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L153.32 du Code de l'Urbanisme, ces quatre procédures de révision allégée ont respectivement pour objet :

- L'évolution de zonage sur le secteur de Keriform en vue de permettre son développement ;
- La création d'un STECAL (secteur de taille et capacité limitées) sur la route de Tréogat pour permettre l'extension d'un garage automobile ;
- La création d'un STECAL sur le hameau de Kervahut pour permettre le changement de destination de bâtiments pour y permettre l'accueil du public ;

- L'évolution du zonage sur le hameau du Helles en vue de permettre son développement.

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme la procédure de modification a pour objets :

- L'évolution du zonage sur les secteurs urbains de Pierre Marie Riou et Mariano pour permettre notamment la construction de logements ;
- D'éventuelles compensations en réduisant certaines zones à urbaniser pour garantir l'économie générale du PLU ;
- L'évolution du zonage de la zone Ad1 vers Ad2 sur Stang ar Bacol ;
- La mise en place de changements de destination sur plusieurs hameaux situés en dehors des zones urbaines ;
- Des évolutions mineures du règle-

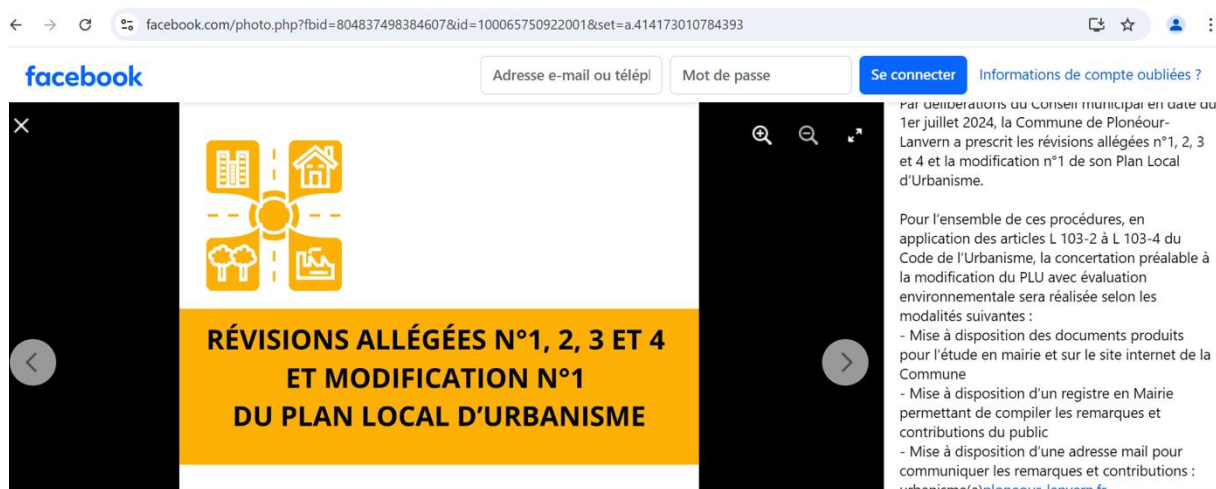
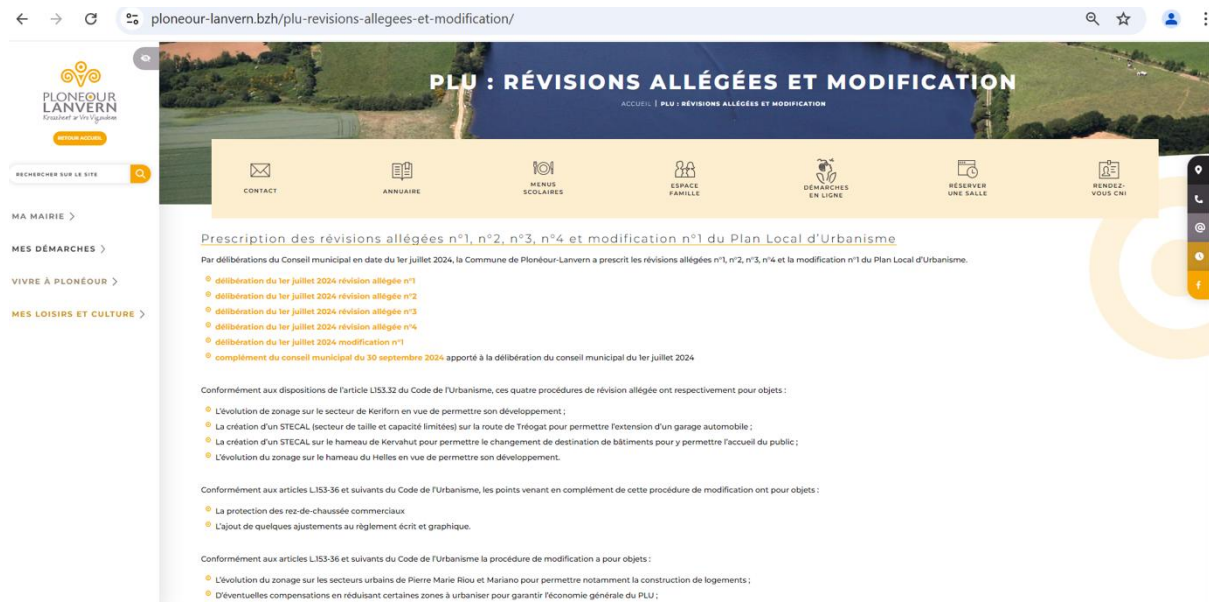
ment écrit concernant les limites séparatives et les clôtures.

Pour l'ensemble de ces procédures, en application des articles L.103-2 à L.103-4 du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable à la modification du PLU avec évaluation environnementale sera réalisée selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition des documents produits pour l'étude en mairie et sur le site internet de la Commune
- Mise à disposition d'un registre en Mairie permettant de compiler les remarques et contributions du public
- Mise à disposition d'une adresse mail pour communiquer les remarques et contributions : [urbanisme@ploneour-lanvern.fr](mailto:urbanisme@ploneour-lanvern.fr)
- Communication des avancées du projet dans le bulletin communal ou sur les réseaux sociaux de la commune.

## Informations sur le site internet et les réseaux sociaux de la commune :

Conformément aux modalités de concertation, le site internet de la commune de Plonéour-Lanvern a consacré une page dédiée aux différentes procédures en cours sur le PLU. Cette page donnait accès aux différents documents d'information relatifs aux évolutions opérées. Ces informations ont aussi été relayées sur la page Facebook de la commune.



Connectez-vous ou inscrivez-vous sur Facebook pour communiquer avec vos amis, votre famille et vos connai...

[Se connecter](#) ou [Créer un nouveau compte](#)

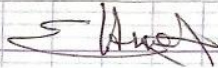
## Mise à disposition du dossier en mairie :

Conformément aux modalités de concertation, les documents relatifs aux procédures et un registre papier étaient à disposition du public dans le hall d'entrée de la Mairie de début juillet 2024 jusqu'à la fin avril 2025.



## Contributions au registre

Le registre papier disponible en mairie a permis de collecter les remarques et observations relatives aux différentes procédures engagées. Concernant la révision allégée n°2 du PLU, la seule observation qui en fait référence ne cite pas de secteurs précis (il est question de 4 zones d'aménagement sans préciser lesquelles). Dans cette contribution, des réserves sont énoncées notamment quant à la gestion des eaux de pluie et de l'absence de prise en compte des mobilités.

N°	DATE	OBJET	NOM – PRENOM Signature
	27/03/2025	E. Huet	

Élisabeth Huet  
11 allée du docteur Royer  
29720 Plonéour Lanvern

**Remarques et contributions concernant les révisions allégées et modification du PLU**

En ce qui concerne les 4 zones d'aménagement : elles sont souvent présentées comme un remplissage de "dents creuses". Cependant on peut craindre que ces aménagements conduisent à la destruction de zone naturelles (classées N) pour la plus part avec des zones boisées classées et surtout sans réseau d'assainissement et sans projet de réseau pluvial. Ces imperméabilisations vont augmenter les écoulements lors des pluies importantes (surtout dans l'avenir) au risque de provoquer des inondations de parcelles déjà viabilisées alentour.

De plus aucune amélioration des réseaux routiers, pistes cyclables et piétons ne sont prévues. Le renforcement du réseau d'eau potable n'est pas évalué et ces consommations ajouteront au risque de coupure lors de l'étiage du réservoir de moulin neuf.



Plan Local d'Urbanisme  
Révision allégée n°3

# Bilan de la concertation





<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>Éléments de cadrage.....</b>	<b>5</b>
<i>Rappel des modalités énoncées dans la délibération de prescription.....</i>	<i>6</i>
<i>Délibérations et annonces légales .....</i>	<i>6</i>
<b>Mise en place de l'information conformément aux modalités retenues .....</b>	<b>7</b>
<i>Articles dans le bulletin communal .....</i>	<i>7</i>
<i>Informations sur le site internet et les réseaux sociaux de la commune : .....</i>	<i>8</i>
<i>Mise à disposition du dossier en mairie : .....</i>	<i>8</i>
<b>Contributions au registre .....</b>	<b>9</b>

## Préambule

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2024, la compétence en matière de documents d'urbanisme, initialement gérée à l'échelle de la commune de Plonéour-Lanvern, a été transférée à la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden (CCHPB). Ce transfert vise à harmoniser et à renforcer la cohérence des politiques d'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale, tout en tenant compte des spécificités locales propres à chaque commune du territoire.

Par le biais de 5 délibérations du conseil municipal du 18 juillet 2024, la Commune de Plonéour-Lanvern a engagé conjointement plusieurs procédures d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme, dont une modification (n°1) et quatre révisions allégées (n°1, 2, 3 et 4), avant le transfert de compétence. La poursuite de ces procédures est désormais de la compétence de la CCHPB.

Aussi, par délibération du conseil municipal du 24/02/2025, la Commune a donné son accord pour que la Communauté de Communes poursuive ces procédures. Le Conseil Communautaire de la CCHPB a délibéré le 04/03/2025 pour continuer ces procédures, en préciser les objectifs et poursuivre les modalités de concertation fixées par la Commune dans la délibération de prescription du 18 juillet 2024 et appliquées jusqu'alors, jusqu'au Conseil Communautaire d'arrêt de projet qui en tirera le bilan.

Les motivations de ces évolutions du PLU tiennent à la nécessité d'adapter le document aux enjeux actuels de développement territorial, en intégrant les évolutions réglementaires, les besoins identifiés en matière d'habitat, d'activités économiques, et de préservation de l'environnement.

**Le présent document établit le bilan de la concertation pour la procédure de révision allégée n°3 du PLU qui concerne la création d'une STECAL sur le hameau de Kervahut.**

## Éléments de cadrage

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration d'un PLU(i) et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal ou communautaire.

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

*Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

1° Les procédures suivantes :

- L'élaboration et **la révision** du schéma de cohérence territoriale et **du plan local d'urbanisme** ;
- **La modification** du schéma de cohérence territoriale et **du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale** ;

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

*« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par (...) »*

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. [...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : **« Les modalités de la 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. »**

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « À l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

À l'arrêt du PLU, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global de la commune.

La concertation ne constitue pas une étape mais se déroule tout au long de la procédure. Elle est mise en œuvre par le biais de différents outils (réunions publiques, exposition...).

## Rappel des modalités énoncées dans la délibération de prescription

---

Dans la première délibération de prescription prise 1er juillet 2024, la commune de Plonéour-Lanvern a défini les modalités de concertation à travers différents axes :

- Mise à disposition en mairie et sur le site internet de la Commune des documents produits pour l'étude
- Mise à disposition d'un registre en Mairie permettant de compiler les remarques et contribution du public
- Mise à disposition d'une adresse mail pour communiquer les remarques et contributions : [urbanisme@ploneour-lanvern.fr](mailto:urbanisme@ploneour-lanvern.fr)
- Communication des avancées du projet dans le bulletin communal ou sur les réseaux sociaux de la commune

Cette concertation doit se dérouler pendant toute la durée des procédures d'évolution du PLU.

En date du 4 mars 2025, la communauté de commune du Haut Pays Bigouden ayant désormais la compétence a délibéré sur la poursuite de ces procédures en maintenant les mêmes modalités de concertation. Cette délibération précise que :

*« (...) en application des articles L.103-2 à L.103-4 du code de l'urbanisme, aux dispositions fixées par délibérations du conseil municipal de Plonéour-Lanvern en date du 1er juillet 2024, rappelées ci-dessus. A l'issue de cette concertation, le bilan sera présenté au Conseil Communautaire qui en délibèrera et arrêtera les projets, »*

## Délibérations et annonces légales

---

- Les délibérations de prescription du 1er juillet 2024 ont été affichées en mairie de Plonéour-Lanvern pendant une durée de 1 mois et ont fait l'objet d'une annonce légale dans les journaux Le Télégramme et Ouest France le 03 août 2024.
- Suite au transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la CCHPB, la délibération du conseil communautaire du 4 mars 2025, actant la reprise des procédures par la Communauté de communes a été affichée pendant une durée de 1 mois en mairie de Plonéour-Lanvern, au siège de la CCHPB ainsi que sur le site internet de cette dernière. Cette délibération a fait l'objet d'une annonce légale dans le journal Le Télégramme du 07 mars 2025.
- En application des articles L.103-1 et L.103-2 du code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier au public aux jours et horaires habituels au public de la mairie de Plonéour-Lanvern a été organisée sur une durée totale allant du 2 juillet 2024 au 29 avril 2025.

# Mise en place de l'information conformément aux modalités retenues

## Articles dans le bulletin communal

Dans son édition d'Octobre 2024, la commune a publié un article sur les différentes procédures lancées pour faire évoluer son PLU :

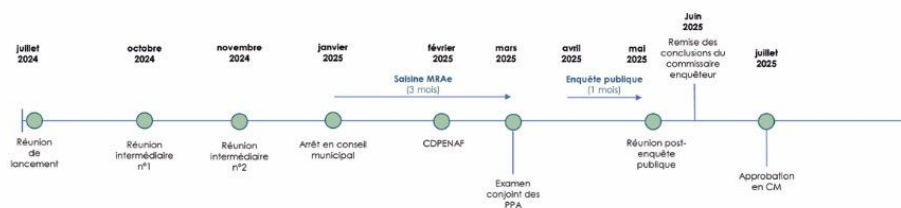
**Keleier**  
les nouvelles de Plonéour-Lanvern



N° 70 | octobre 2024

## Plan local d'urbanisme, révisions allégées et modification

**Plonéour-Lanvern :**  
Calendrier des révisions allégées et modification du PLU



Par délibération du Conseil municipal en date du 1er juillet 2024, la Commune de Plonéour-Lanvern a prescrit les révisions allégées n°1, 2, 3 et 4 et la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L153.32 du Code de l'Urbanisme, ces quatre procédures de révision allégée ont respectivement pour objet :

- L'évolution de zonage sur le secteur de Keriform en vue de permettre son développement ;
- La création d'un STECAL (secteur de taille et capacité limitées) sur la route de Tréogat pour permettre l'extension d'un garage automobile ;
- La création d'un STECAL sur le hameau de Kervahut pour permettre le changement de destination de bâtiments pour y permettre l'accueil du public ;

• L'évolution du zonage sur le hameau du Helles en vue de permettre son développement.

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme la procédure de modification a pour objets :

- L'évolution du zonage sur les secteurs urbains de Pierre Marie Riou et Mariano pour permettre notamment la construction de logements ;
- D'éventuelles compensations en réduisant certaines zones à urbaniser pour garantir l'économie générale du PLU ;
- L'évolution du zonage de la zone Ad1 vers Ad2 sur Stang ar Bacol ;
- La mise en place de changements de destination sur plusieurs hameaux situés en dehors des zones urbaines ;
- Des évolutions mineures du règle-

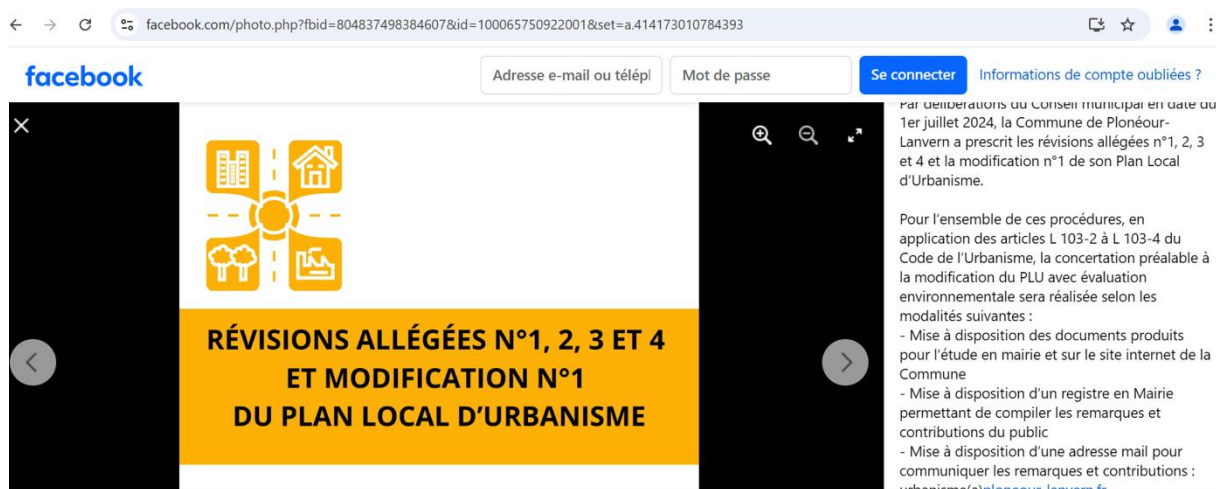
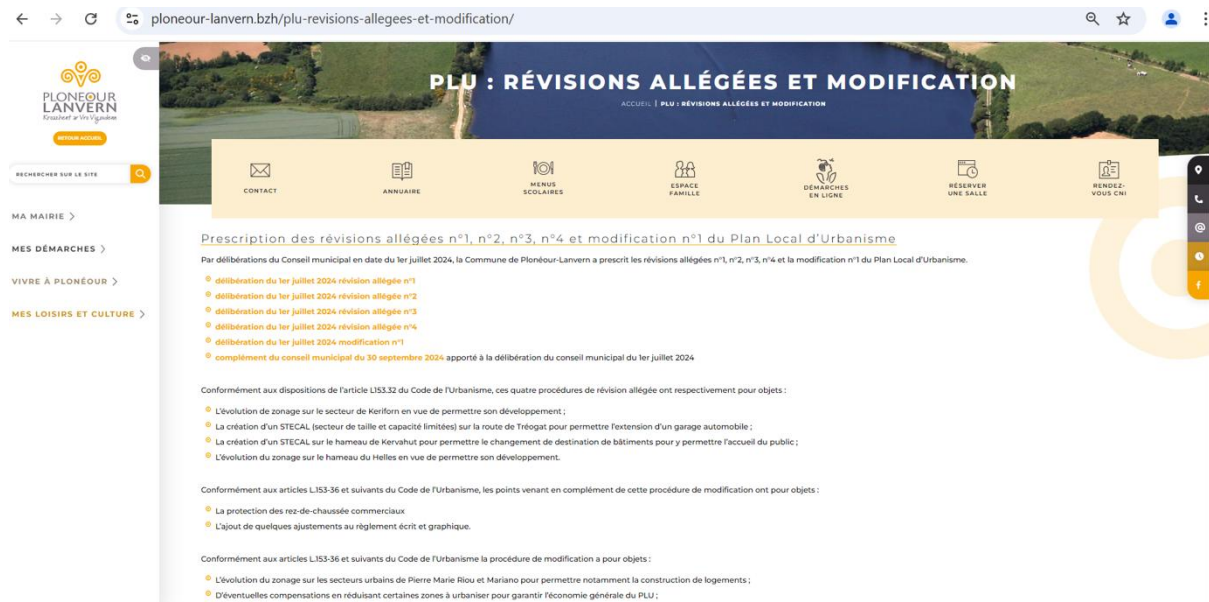
ment écrit concernant les limites séparatives et les clôtures.

Pour l'ensemble de ces procédures, en application des articles L.103-2 à L.103-4 du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable à la modification du PLU avec évaluation environnementale sera réalisée selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition des documents produits pour l'étude en mairie et sur le site internet de la Commune
- Mise à disposition d'un registre en Mairie permettant de compiler les remarques et contributions du public
- Mise à disposition d'une adresse mail pour communiquer les remarques et contributions : [urbanisme@ploneour-lanvern.fr](mailto:urbanisme@ploneour-lanvern.fr)
- Communication des avancées du projet dans le bulletin communal ou sur les réseaux sociaux de la commune.

## Informations sur le site internet et les réseaux sociaux de la commune :

Conformément aux modalités de concertation, le site internet de la commune de Plonéour-Lanvern a consacré une page dédiée aux différentes procédures en cours sur le PLU. Cette page donnait accès aux différents documents d'information relatifs aux évolutions opérées. Ces informations ont aussi été relayées sur la page Facebook de la commune.



Connectez-vous ou inscrivez-vous sur Facebook pour communiquer avec vos amis, votre famille et vos connaissances...

[Se connecter](#) ou [Créer un nouveau compte](#)

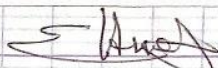
## Mise à disposition du dossier en mairie :

Conformément aux modalités de concertation, les documents relatifs aux procédures et un registre papier étaient à disposition du public dans le hall d'entrée de la Mairie de début juillet 2024 jusqu'à la fin avril 2025.



## Contributions au registre

Le registre papier disponible en mairie a permis de collecter les remarques et observations relatives aux différentes procédures engagées. Concernant la révision allégée n°2 du PLU, la seule observation qui en fait référence ne cite pas de secteurs précis (il est question de 4 zones d'aménagement sans préciser lesquelles). Dans cette contribution, des réserves sont énoncées notamment quant à la gestion des eaux de pluie et de l'absence de prise en compte des mobilités.

N°	DATE	OBJET	NOM – PRENOM Signature
	27/03/2025	E. Huet	

Élisabeth Huet  
11 allée du docteur Royer  
29720 Plonéour Lanvern

**Remarques et contributions concernant les révisions allégées et modification du PLU**  
En ce qui concerne les 4 zones d'aménagement : elles sont souvent présentées comme un remplissage de "dents creuses". Cependant on peut craindre que ces aménagements conduisent à la destruction de zone naturelles (classées N) pour la plus part avec des zones boisées classées et surtout sans réseau d'assainissement et sans projet de réseau pluvial. Ces imperméabilisations vont augmenter les écoulements lors des pluies importantes (surtout dans l'avenir) au risque de provoquer des inondations de parcelles déjà viabilisées alentour.  
De plus aucune amélioration des réseaux routiers, pistes cyclables et piétons ne sont prévues. Le renforcement du réseau d'eau potable n'est pas évalué et ces consommations ajouteront au risque de coupure lors de l'étiage du réservoir de moulin neuf.

D'autre part, la contribution relative au hameau du Hellès fait référence à celui de Kervahut en précisant une inégalité de traitement dans le découpages des zones (extrait ci-dessous) :

Marie-Aimée et Armand LE GARREC  
3, Le Hellès  
29720 PLONEOUR-LANVERN

**Objet : Evolution du PLU de Plonéour-Lanvern : Révision allégée N°4 – Le Hellès**

Nous venons de prendre connaissance des compte-rendus N°1 et N°2, relatifs à la présentation de la procédure, et notamment des propositions qui y figurent.  
Ces compte-rendus appellent de notre part les observations suivantes que nous intégrons dans le registre en mairie destiné à recueillir les remarques du public.

**1. Exclusion d'une partie de nos bâtiments dans le périmètre proposé pour le zonage du hameau du Hellès**  
L'extension de notre habitation située dans la parcelle cadastrale YI 141, nous servant à la fois d'abri pour nos véhicules et d'atelier pour nos activités, se trouve en dehors du périmètre proposé pour le futur zonage du hameau du Hellès.

Cette situation est pour nous inacceptable, d'autant plus que nous constatons que les propositions de zonage peuvent différer d'un hameau à l'autre.  
A titre d'exemple, pour ce qui concerne la révision allégée N°3 (Kervahut), nous avons noté, dans le zonage proposé, l'inclusion d'un bâtiment à l'abandon (ancienne porcherie inactive depuis plus de 20 ans), d'une part non transformable en habitation et d'autre part qui se trouve très éloigné du hameau. Alors, qu'en ce qui concerne la révision allégée N°4 (Le Hellès), le zonage proposé pour notre propriété exclut l'extension de notre habitation.



Plan Local d'Urbanisme  
Révision allégée n°4

# Bilan de la concertation





<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>Éléments de cadrage.....</b>	<b>5</b>
<i>Rappel des modalités énoncées dans la délibération de prescription.....</i>	<i>6</i>
<i>Délibérations et annonces légales .....</i>	<i>6</i>
<b>Mise en place de l'information conformément aux modalités retenues .....</b>	<b>7</b>
<i>Articles dans le bulletin communal .....</i>	<i>7</i>
<i>Informations sur le site internet et les réseaux sociaux de la commune : .....</i>	<i>8</i>
<i>Mise à disposition du dossier en mairie : .....</i>	<i>8</i>
<b>Contributions au registre .....</b>	<b>9</b>

## Préambule

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2024, la compétence en matière de documents d'urbanisme, initialement gérée à l'échelle de la commune de Plonéour-Lanvern, a été transférée à la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden (CCHPB). Ce transfert vise à harmoniser et à renforcer la cohérence des politiques d'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale, tout en tenant compte des spécificités locales propres à chaque commune du territoire.

Par le biais de 5 délibérations du conseil municipal du 18 juillet 2024, la Commune de Plonéour-Lanvern a engagé conjointement plusieurs procédures d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme, dont une modification (n°1) et quatre révisions allégées (n°1, 2, 3 et 4), avant le transfert de compétence. La poursuite de ces procédures est désormais de la compétence de la CCHPB.

Aussi, par délibération du conseil municipal du 24/02/2025, la Commune a donné son accord pour que la Communauté de Communes poursuive ces procédures. Le Conseil Communautaire de la CCHPB a délibéré le 04/03/2025 pour continuer ces procédures, en préciser les objectifs et poursuivre les modalités de concertation fixées par la Commune dans la délibération de prescription du 18 juillet 2024 et appliquées jusqu'alors, jusqu'au Conseil Communautaire d'arrêt de projet qui en tirera le bilan.

Les motivations de ces évolutions du PLU tiennent à la nécessité d'adapter le document aux enjeux actuels de développement territorial, en intégrant les évolutions réglementaires, les besoins identifiés en matière d'habitat, d'activités économiques, et de préservation de l'environnement.

**Le présent document établit le bilan de la concertation pour la procédure de révision allégée n°3 du PLU qui concerne la création d'un STECAL à vocation d'habitat sur le hameau du Hellès.**

## Éléments de cadrage

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration d'un PLU(i) et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal ou communautaire.

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

*Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

1° Les procédures suivantes :

- L'élaboration et **la révision** du schéma de cohérence territoriale et **du plan local d'urbanisme** ;
- **La modification** du schéma de cohérence territoriale et **du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale** ;

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

*« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par (...) »*

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. [...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : **« Les modalités de la 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. »**

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « À l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

À l'arrêt du PLU, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global de la commune.

La concertation ne constitue pas une étape mais se déroule tout au long de la procédure. Elle est mise en œuvre par le biais de différents outils (réunions publiques, exposition...).

## Rappel des modalités énoncées dans la délibération de prescription

---

Dans la première délibération de prescription prise 1er juillet 2024, la commune de Plonéour-Lanvern a défini les modalités de concertation à travers différents axes :

- Mise à disposition en mairie et sur le site internet de la Commune des documents produits pour l'étude
- Mise à disposition d'un registre en Mairie permettant de compiler les remarques et contribution du public
- Mise à disposition d'une adresse mail pour communiquer les remarques et contributions : [urbanisme@ploneour-lanvern.fr](mailto:urbanisme@ploneour-lanvern.fr)
- Communication des avancées du projet dans le bulletin communal ou sur les réseaux sociaux de la commune

Cette concertation doit se dérouler pendant toute la durée des procédures d'évolution du PLU.

En date du 4 mars 2025, la communauté de commune du Haut Pays Bigouden ayant désormais la compétence a délibéré sur la poursuite de ces procédures en maintenant les mêmes modalités de concertation. Cette délibération précise que :

*« (...) en application des articles L.103-2 à L.103-4 du code de l'urbanisme, aux dispositions fixées par délibérations du conseil municipal de Plonéour-Lanvern en date du 1er juillet 2024, rappelées ci-dessus. A l'issue de cette concertation, le bilan sera présenté au Conseil Communautaire qui en délibèrera et arrêtera les projets, »*

## Délibérations et annonces légales

---

- Les délibérations de prescription du 1er juillet 2024 ont été affichées en mairie de Plonéour-Lanvern pendant une durée de 1 mois et ont fait l'objet d'une annonce légale dans les journaux Le Télégramme et Ouest France le 03 août 2024.
- Suite au transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la CCHPB, la délibération du conseil communautaire du 4 mars 2025, actant la reprise des procédures par la Communauté de communes a été affichée pendant une durée de 1 mois en mairie de Plonéour-Lanvern, au siège de la CCHPB ainsi que sur le site internet de cette dernière. Cette délibération a fait l'objet d'une annonce légale dans le journal Le Télégramme du 07 mars 2025.
- En application des articles L.103-1 et L.103-2 du code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier au public aux jours et horaires habituels au public de la mairie de Plonéour-Lanvern a été organisée sur une durée totale allant du 2 juillet 2024 au 29 avril 2025.

# Mise en place de l'information conformément aux modalités retenues

## Articles dans le bulletin communal

Dans son édition d'Octobre 2024, la commune a publié un article sur les différentes procédures lancées pour faire évoluer son PLU :

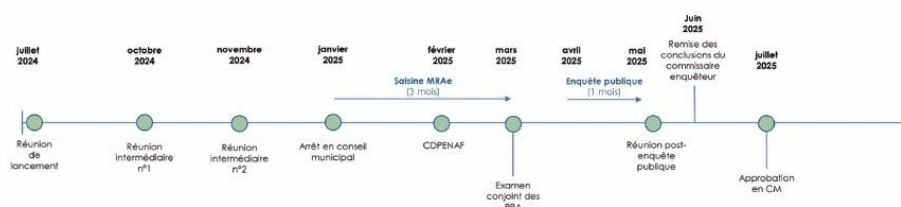
**Keleier**  
les nouvelles de Plonéour-Lanvern



N° 70 | octobre 2024

## Plan local d'urbanisme, révisions allégées et modification

**Plonéour-Lanvern :**  
Calendrier des révisions allégées et modification du PLU



Par délibération du Conseil municipal en date du 1er juillet 2024, la Commune de Plonéour-Lanvern a prescrit les révisions allégées n°1, 2, 3 et 4 et la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L153.32 du Code de l'Urbanisme, ces quatre procédures de révision allégée ont respectivement pour objet :

- L'évolution de zonage sur le secteur de Keriform en vue de permettre son développement ;
- La création d'un STECAL (secteur de taille et capacité limitées) sur la route de Tréogat pour permettre l'extension d'un garage automobile ;
- La création d'un STECAL sur le hameau de Kervahut pour permettre le changement de destination de bâtiments pour y permettre l'accueil du public ;

• L'évolution du zonage sur le hameau du Helles en vue de permettre son développement.

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme la procédure de modification a pour objets :

- L'évolution du zonage sur les secteurs urbains de Pierre Marie Riou et Mariano pour permettre notamment la construction de logements ;
- D'éventuelles compensations en réduisant certaines zones à urbaniser pour garantir l'économie générale du PLU ;
- L'évolution du zonage de la zone Ad1 vers Ad2 sur Stang ar Bacol ;
- La mise en place de changements de destination sur plusieurs hameaux situés en dehors des zones urbaines ;
- Des évolutions mineures du règle-

ment écrit concernant les limites séparatives et les clôtures.

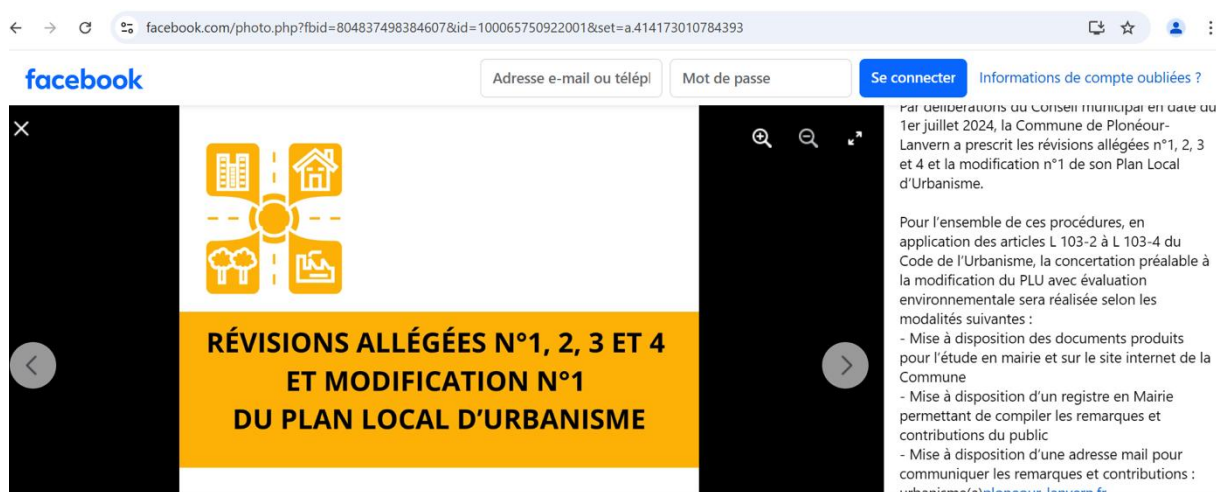
Pour l'ensemble de ces procédures, en application des articles L.103-2 à L.103-4 du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable à la modification du PLU avec évaluation environnementale sera réalisée selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition des documents produits pour l'étude en mairie et sur le site internet de la Commune
- Mise à disposition d'un registre en Mairie permettant de compiler les remarques et contributions du public
- Mise à disposition d'une adresse mail pour communiquer les remarques et contributions : [urbanisme@ploneour-lanvern.fr](mailto:urbanisme@ploneour-lanvern.fr)
- Communication des avancées du projet dans le bulletin communal ou sur les réseaux sociaux de la commune.



## Informations sur le site internet et les réseaux sociaux de la commune :

Conformément aux modalités de concertation, le site internet de la commune de Plonéour-Lanvern a consacré une page dédiée aux différentes procédures en cours sur le PLU. Cette page donnait accès aux différents documents d'information relatifs aux évolutions opérées. Ces informations ont aussi été relayées sur la page Facebook de la commune.



Connectez-vous ou inscrivez-vous sur Facebook pour communiquer avec vos amis, votre famille et vos connai...

[Se connecter](#) ou [Créer un nouveau compte](#)

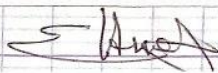
## Mise à disposition du dossier en mairie :

Conformément aux modalités de concertation, les documents relatifs aux procédures et un registre papier étaient à disposition du public dans le hall d'entrée de la Mairie de début juillet 2024 jusqu'à la fin avril 2025.

## Contributions au registre

Le registre papier disponible en mairie a permis de collecter les remarques et observations relatives aux différentes procédures engagées. Concernant la révision allégée n°4 du PLU, plusieurs ont été faites :

Une contribution individuelle établit un regard général sur les différentes procédures (il est question de 4 zones d'aménagement sans préciser lesquelles). Dans cette contribution, des réserves sont énoncées notamment quant à la gestion des eaux de pluie et de l'absence de prise en compte des mobilités.

N°	DATE	OBJET	NOM – PRENOM Signature
	27/03/2025	E. Huet	

Élisabeth Huet  
11 allée du docteur Royer  
29720 Plonéour Lanvern

**Remarques et contributions concernant les révisions allégées et modification du PLU**  
En ce qui concerne les 4 zones d'aménagement : elles sont souvent présentées comme un remplissage de "dents creuses". Cependant on peut craindre que ces aménagements conduisent à la destruction de zone naturelles (classées N) pour la plus part avec des zones boisées classées et surtout sans réseau d'assainissement et sans projet de réseau pluvial. Ces imperméabilisations vont augmenter les écoulements lors des pluies importantes (surtout dans l'avenir) au risque de provoquer des inondations de parcelles déjà viabilisées alentour.  
De plus aucune amélioration des réseaux routiers, pistes cyclables et piétons ne sont prévues. Le renforcement du réseau d'eau potable n'est pas évalué et ces consommations ajouteront au risque de coupure lors de l'été du réservoir de moulin neuf.



Une autre contribution collective venant des habitants du hameau a été faite durant la concertation. Elle se compose de plusieurs courriers (18 novembre 2024 et 2 décembre 2024) accompagnés de la contribution faite lors de l'enquête publique de la révision du PLU (29/06/2021). Dans ce courrier, les propriétaires demandent une extension du zonage et un retour de ce dernier en UHb.

Courrier du 2 décembre 2024 :

Marie-Aimée et Armand LE GARREC  
3, Le Hellès  
29720 PLONEOUR-LANVERN

**Objet : Evolution du PLU de Plonéour-Lanvern : Révision allégée N°4 – Le Hellès**

Nous venons de prendre connaissance des compte-rendus N°1 et N°2, relatifs à la présentation de la procédure, et notamment des propositions qui y figurent.  
Ces compte-rendus appellent de notre part les observations suivantes que nous intégrons dans le registre en mairie destiné à recueillir les remarques du public.

**1. Exclusion d'une partie de nos bâtiments dans le périmètre proposé pour le zonage du hameau du Hellès**

L'extension de notre habitation située dans la parcelle cadastrale YI 141, nous servant à la fois d'abri pour nos véhicules et d'atelier pour nos activités, se trouve en dehors du périmètre proposé pour le futur zonage du hameau du Hellès.

Cette situation est pour nous inacceptable, d'autant plus que nous constatons que les propositions de zonage peuvent différer d'un hameau à l'autre.

A titre d'exemple, pour ce qui concerne la révision allégée N°3 (Kervahut), nous avons noté, dans le zonage proposé, l'inclusion d'un bâtiment à l'abandon (ancienne porcherie inactive depuis plus de 20 ans), d'une part non transformable en habitation et d'autre part qui se trouve très éloigné du hameau. Alors, qu'en ce qui concerne la révision allégée N°4 (Le Hellès), le zonage proposé pour notre propriété exclut l'extension de notre habitation.

Nous vous rappelons que lors de l'enquête publique de 2021, par notre contribution R43, figurant dans le rapport de la commissaire-enquêtrice du 14 juillet 2021, nous avons exprimé nos revendications sur le devenir du zonage du hameau du Hellès. Nous tenons à vous exprimer que ces revendications sont toujours d'actualité. Pour rappel, en ce qui nous concernent, elles portent sur :

- **Le maintien en zonage Uhb du hameau du Hellès ;**
- **L'extension du zonage d'assainissement collectif au hameau du Hellès.**

Ces revendications sont d'autant plus pertinentes qu'elles prennent appui, à propos du classement en zonage Uhb pour le hameau du Hellès, sur les justifications figurant dans le rapport de présentation du PLU 2008 (page 100), et reproduites ci-après :

*« Afin de garder au hameau du Hellès son individualité par rapport au bourg et de le protéger des nuisances qui seront engendrées du fait de l'extension de la zone d'activités de Kervahut, un principe de bande boisée (classée en zone N) est imposé. Ce hameau, situé en zone agricole du POS, ne connaît plus d'activité agricole. La partie ancienne est classée en zone Uhb, correspondant au tissu ancien. A l'ouest du hameau, le tissu urbain récent est également classé en zone Uhb, afin de permettre d'augmenter sa densité et d'être en harmonie avec la partie ancienne. »*

Nous avons fortement contesté le changement du zonage Uhb du PLU 2008 en zonage A dans le PLU 2022 par le dépôt de notre recours gracieux du 24 mars 2022 auprès de la commune de Plonéour-Lanvern. Suite à la vente de nos biens successoraux, nous n'avons pas eu la ressource morale pour porter ce recours gracieux, resté sans réponse, plus loin auprès d'une juridiction compétente. Cela n'enlève en rien la pertinence de nos revendications concernant le devenir du hameau.

## 2. Proposition concernant la révision allégée N°4 (compte-rendu N°2)

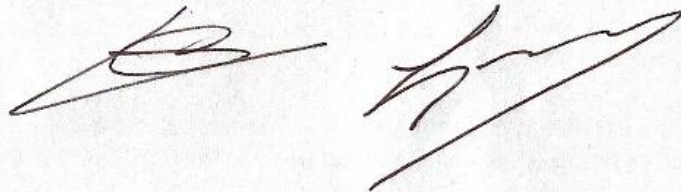
Le délibéré du conseil municipal relatif à la révision allégée N°4 concernant le hameau du Hellès, précise que la modification doit être faite en continuité avec la zone urbaine d'activité de Kerlavar. La création d'un STECAL, tel que proposé dans le compte-rendu N°2, est totalement inadaptée car le hameau a perdu tout lien avec une activité agricole depuis plus de 30 ans.

Par leurs contributions R23, R26, R43, L11, L25, L26, L34 et O3, figurant dans le rapport de la commissaire-enquêtrice du 14 juillet 2021, les habitants du hameau ont tous exprimé leur demande de **maintien du zonage du hameau du Hellès en Uhb**.

En ce qui concerne toute évolution du zonage du hameau, nous renouvelons les termes de notre contribution R43 qui restent d'actualité. En particulier **le retour en zonage Uhb doit inclure toutes les parcelles, rattachées au hameau, n'ayant plus aucun lien avec quelque activité agricole depuis très longtemps**.

Plonéour-Lanvern, le 02 décembre 2024

Marie-Aimée et Armand LE GARREC



PJ : Contribution R43 à l'enquête publique de 2021



## Observations sur le projet de révision allégée N°4 du PLU de Plonéour-Lanvern (zonage du hameau du Hellès)

### Contribution collective pour le compte des propriétaires suivants :

Propriétaires	Habitation concernée	Parcelles cadastrales
Armand RIOU Alexis RIOU	9, Le Hellès	YI 50, YI 107
Marie-Claire DURAND-RODRIGUEZ Reinaldo RODRIGUEZ-GARCIA	11, Le Hellès	YI 92, YI 108, YI 216

### 1. Contentieux devant le tribunal Administratif de Rennes en cours

La délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> juillet 2024, concernant la prescription de révision allégée N°4, relative à la modification du zonage du Hellès, passe sous silence l'existence du contentieux en cours relatif au PLU de 2022. Ce contentieux conteste, en particulier pour le hameau du Hellès, le changement du zonage Uhb du PLU 2008 en zonage A dans le PLU 2022. En l'absence de réponse au recours gracieux du 24 mars 2022 auprès de la commune de PLONEOUR-LANVERN, les propriétaires énumérés ci-dessus, n'ont pas eu d'autres choix que de saisir le Tribunal Administratif de Rennes d'une requête, enregistrée le 25 juillet 2022, en annulation de la délibération du 1<sup>er</sup> février 2022 validant le PLU 2022. Cette procédure, toujours en cours, est actuellement en attente d'audience auprès du Tribunal.

Pour rappel, la page 100 du rapport de présentation du PLU de 2008 présente le zonage du Hameau du Hellès avec les justifications apportées, reproduites ci-après :

*« Afin de garder au hameau du Hellès son individualité par rapport au bourg et de le protéger des nuisances qui seront engendrées du fait de l'extension de la zone d'activités de Kerlavar, un principe de bande boisée (classée en zone N) est imposé. Ce hameau, situé en zone agricole du POS, ne connaît plus d'activité agricole. La partie ancienne est classée en zone Uhb, correspondant au tissu ancien. A l'ouest du hameau, le tissu urbain récent est également classé en zone Uhb, afin de permettre d'augmenter sa densité et d'être en harmonie avec la partie ancienne. »*

### 2. Contributions collectives présentées lors de l'enquête publique de 2021

Lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31 mai au 02 juillet 2021, les habitants du hameau ont tous exprimé leur demande de maintien du zonage du hameau du Hellès en Uhb par leurs contributions R23, R26, R43, L11, L25, L26, L34 et O3, figurant dans le rapport de la commissaire-enquêtrice du 14 juillet 2021.

En ce qui concerne les propriétaires ci-dessus, les revendications, toujours d'actualité, concernent :

- \* **Le maintien en zonage Uhb du hameau du Hellès,**
- \* **L'extension du zonage d'assainissement collectif au hameau du Hellès,**
- \* **L'intégration des parcelles YI 107, YI 108, YI 216 et YI 218 au périmètre du zonage Uhb du hameau du Hellès.**

3. **Proposition concernant la révision allégée N°4 (compte-rendu N°2)**

Les délibérés relatifs aux révisions N°2 et N°3 concernent la création d'un STECAL. Ce n'est pas le cas pour le hameau du Hellès pour lequel la modification doit être faite en continuité avec la zone urbaine d'activité de Kerlavar.

En ce qui concerne toute évolution du zonage du hameau, les propriétaires ci-dessus, renouvellent les termes de la contribution R43 qui restent d'actualité. Toute la zone du hameau n'ayant plus de lien avec quelque activité agricole depuis très longtemps, le potentiel de densification présent n'a plus d'impact sur cette activité.

Ploneour-Lanvern , le 18 novembre 2024

Armand RIOU

Alexis RIOU

Marie-Claire DURAND-RODRIGUEZ

Reinaldo RODRIGUEZ-GARCIA





Remise 29/06/2021

(Enquête publique du 31/05 au 02/07/2021 portant sur la  
révision du PLU de Plonéour-Lanvern)

à l'attention de Mme Sylvie COULOIGNER, commissaire-enquêtrice,

**Objet : Maintien en zone Uhb du hameau du Hellès**

**Contribution collective pour le compte des propriétaires suivants :**

Propriétaire	Habitation concernée	Parcelles cadastrales
Armand et Marie-Aimée LE GARREC	3, Le Hellès	YI 141
Armand RIOU Alexis RIOU	9, Le Hellès	YI 50, YI 107
Marie-Claire DURAND-RODRIGUEZ	11, Le Hellès	YI 92, YI 108
Marie-Aimée LE GARREC Maryvonne LOUSSOUARN	15, Le Hellès	YI 96, YI 97, YI 113, YI 142 , YI 216, YI 218

**1. Présentation du mémoire**

Le présent mémoire établi par les propriétaires, énumérés ci-dessus, s'attache tout d'abord à rappeler le zonage du hameau du Hellès, en zone Uhb, au regard du PLU en vigueur approuvé en 2008 et en 2013.

Vient ensuite la présentation des éléments tendant au maintien du zonage du hameau du Hellès en zone Uhb dans le PLU révisé.

L'évolution du mode d'assainissement à prendre en compte pour répondre aux exigences environnementales est développée séparément.

Enfin, la présentation des possibilités existantes de densification supplémentaire, sans porter préjudice à la pratique agricole est l'objet du dernier chapitre.

**2. Le hameau du Hellès en zone Uhb dans le PLU 2008 en vigueur**

La page 100 du rapport de présentation du PLU de 2008, objet de l'annexe 1, présente le zonage du Hameau du Hellès avec les justifications apportées, reproduites ci-après :

« Afin de garder au hameau du Hellès son individualité par rapport au bourg et de le protéger des nuisances qui seront engendrées du fait de l'extension de la zone d'activités de Kerlavar, un principe de bande boisée (classée en zone N) est imposé. Ce hameau, situé en zone agricole du POS, ne connaît plus d'activité agricole. La partie ancienne est classée en zone Uhb, correspondant au tissu ancien. A l'ouest du hameau, le tissu urbain récent est également classé en zone Uhb, afin de permettre d'augmenter sa densité et d'être en harmonie avec la partie ancienne. »



**Il était donc acté en 2008, que le hameau avait perdu son caractère agricole et que la zone disposait d'un potentiel de densification.**

Une partie de la zone N, la parcelle cadastrale YN 101, anciennement partie de la zone artisanale de Kerlavar est restée propriété de la commune, transformée en espace vert régulièrement tondu par la commune. Cette zone assure le rattachement du hameau du Hellès à l'agglomération principale.

### **3. Maintien en zone Uhb du hameau du Hellès**

Dans le dossier du PLU soumis à la présente enquête publique, il n'a pas été trouvé de justifications concernant le projet de classement du hameau du Hellès en zone A.

A part, les considérations générales de limitation de l'espace urbain, de protection de l'activité agricole et de densification de l'espace urbain pour limiter l'emprise de terres agricoles, **il n'y a aucune référence concernant directement la proposition de changement du zonage du hameau du Hellès.**

Sont listés, ci-après, les éléments qui concourent au maintien en zone Uhb

#### **\* Absence de potentiel agricole du hameau**

*« Suivant l'article R. 123-7 du code de l'Urbanisme peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

**Comme mentionné au paragraphe 2, déjà acté dans le rapport de présentation du PLU de 2008, le hameau n'a plus d'activité agricole.** Le potentiel agricole de la zone est, depuis de nombreuses années, devenu inexistant pour permettre un retour à toute activité agricole.

#### **\* Potentiel de densification identifié**

*« Un des enjeux de la politique durable de l'habitat est de s'appuyer sur le tissu urbain existant, afin de compléter/densifier ; ainsi de nouveaux logements peuvent être créés sans aucun étalement urbain supplémentaire », (page 65, pièce 1\_1 du dossier soumis à enquête)*

Le potentiel de densification existant au hameau du Hellès a déjà été acté dans le rapport de présentation du PLU de 2008. **Ce potentiel a bien été pris en compte par la commune lors de l'établissement du plan de numérotation des habitations du Hameau.** En particulier les numéros 1, 5 et 7, ont été réservés pour des extensions futures prévues sur les parcelles YI 142 et YI 50. Un examen détaillé fait apparaître d'autres possibilités de densification qui ne semblent pas avoir été prises en considération dans l'étude de présentation..

#### **\* Continuité avec l'agglomération**

Toutes les recommandations relatives au devenir de l'agglomération principale sont applicables au hameau du Hellès, sans préjudice à l'activité agricole.



La zone du hameau du Hellès est en continuité avec l'agglomération. Le lien au travers de la zone espace vert créée pour limiter les nuisances de la zone d'activité, parcelle cadastrale YN 101, est propriété de la commune et régulièrement entretenue par ses services.

#### **\* Présence des réseaux**

La zone du Hellès est desservie en souterrain en eau et électricité. Un transformateur électrique est implanté sur le hameau. Le réseau téléphonique est resté aérien. Les aspects assainissements sont traités dans le chapitre suivant.

#### **\* Illégalité du classement en zone A**

Selon la jurisprudence, CAA Bordeaux, 22 février 2008, req 05BX01785, **un PLU classant en zone A une parcelle longeant une voie communale bordée par des constructions sur deux côtés et desservie par les réseaux est illégal** dès lors que les terrains ne présentaient aucun intérêt agricole. La topographie du hameau du Hellès comprenant des habitations des deux côtés de la voie communale répond à cette disposition.

#### **4. Etat de l'assainissement au niveau du hameau du Hellès**

**Bien que le réseau d'assainissement soit accessible à moins de 200m de l'entrée du hameau**, le système d'assainissement en vigueur est du type non collectif. Le contrôle systématique des installations, effectué par le SPANC en 2017, a mis en évidence des non-conformités au niveau des installations anciennes. Aussi l'examen de leur réhabilitation pose question eu égard aux éléments figurant dans le dossier de la présente enquête.

Tout d'abord, en annexe du PLU de 2008, figure *le plan d'aptitude à l'assainissement autonome établi en 2007 par B3E*. Il y apparaît clairement, d'après les sondages qui ont été effectués, que pour une partie de la zone destinée à l'extension de la zone d'activité de Kerlavar ainsi que pour toute celle relative au hameau du Hellès, les sols ont été déclarés « *sols défavorables à l'ANC* ». Un zoom de ce plan d'aptitude est joint en annexe 2.

Dans la pièce N°1\_2 (tome 2 du rapport de présentation) on trouve page 35 :

*« Sur la commune un zonage d'assainissement collectif a été réalisé en 2002, révisé par B3E en 2007 dans le cadre du PLU. Il n'a pas été revu dans le cadre de la révision du PLU »*

*« Le réseau de collecte de Plonéour-Lanvern est notamment ciblé comme le plus vieillissant de la CCHPB. Un programme de réhabilitation des réseaux a été mis en place »*

Par ailleurs, la *capacité nominale de la station d'épuration étant de 9900 EH, elle est largement dimensionnée pour couvrir les besoins de traitement jusqu'à*



*l'horizon 2030* (page 131 tome 2 du rapport de présentation).

Il est anormal, l'état des lieux étant connu, que la commune n'ait pas jugé utile de revoir ce plan, élément important dans la lutte contre les pollutions diffuses. Les normes relatives à l'environnement devenant de plus en plus sévères, la solution ne pourra venir que par l'extension de l'assainissement collectif aux zones urbanisées. Dans le dossier soumis à l'enquête, le zonage proposé date de 2007 .

**Au niveau du hameau du Hellès, le raccordement au réseau collectif, distant de moins de 200M, compte-tenu de la nature des sols défavorables à l'ANC, est devenu une nécessité partagée par les habitants soumis à la contrainte de remise à niveau de leurs installations.**

**La réactualisation du plan d'assainissement collectif, absente du dossier soumis à enquête, apparaît comme une nécessité.** Une étude exhaustive de l'extension de l'assainissement collectif doit être un préalable tout d'abord à la réhabilitation de l'existant et tout autant au développement de l'urbanisation de la commune.

Il y a lieu de noter que la densification souhaitée est étroitement liée à la remise à plat du réseau d'assainissement collectif.

#### **5. Potentiel de densification supplémentaire identifié au niveau du hameau du Hellès**

Les parcelles cadastrales YI 107 (2240 m<sup>2</sup>), YI 108 (1740 m<sup>2</sup>), YI 216 (663 m<sup>2</sup>), YI 218 (1544 m<sup>2</sup>) et YI 233 (1419 m<sup>2</sup>), rattachées aux habitations, sont intégrées au hameau du Hellès. Ces petites parcelles, parties prenantes de l'ancien placître, ont été exclues de l'opération du remembrement de 1960, du fait de leur absence de potentiel agricole.

Toutes ces parcelles sont desservies par les réseaux existants au hameau.

Dans le PLU en vigueur, seule la parcelle YI 233 est intégrée dans le zonage Uhb.

L'intégration des parcelles YI 107, YI 108, YI 216 et YI 218 dans le zonage du hameau, au même titre que la parcelle YI 233, pour en assurer l'homogénéité, est **une opportunité de densification de l'espace urbanisé sans soustraire de terres dédiées à l'exploitation agricole.**

Cette opération de suppression de dent creuse, demandée par les propriétaires concernés, assure une meilleure continuité du zonage Uhb dédié au hameau dans le PLU en vigueur.

#### **6. Résumé des demandes**

En résumé, les propriétaires signataires, ci-après, à partir des développements explicités plus haut, sans que ceux-ci soient exhaustifs, demandent que les amendement suivants soient apportées au PLU de Plonéour-Lanvern soumis à l'enquête :

- \* **Maintien en zonage Uhb du hameau du Hellès,**
- \* **Extension du zonage d'assainissement collectif au hameau du Hellès,**
- \* **Intégration des parcelles YI 107, YI 108, YI 216 et YI 218 au périmètre du zonage Uhb du hameau du Hellès.**

Ploneour-Lanvern , le : 29 juin 2021

Les propriétaires signataires :

Armand LE GARREC

Marie-Aimée LE GARREC

Maryvonne LOUSSOUARN

Armand RIOU

Alexis RIOU

Marie-Claire DURAND-RODRIGUEZ

