



## **ENQUETE PUBLIQUE**

**Projet de réhabilitation et d'extension  
de la base nautique de l'Ile-Grande  
en Pleumeur-Bodou (22)**

**NOTE DE PRESENTATION  
AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-8  
DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

---

# I. Objet de l'enquête publique

## A. Titre du projet

Projet de réhabilitation et d'extension de la base nautique de l'Île-Grande à Pleumeur-Bodou.

## B. Localisation

Le projet est situé :

Base nautique de l'Île Grande  
38 rue de Pors-Gelin  
22560 Pleumeur-Bodou.



## C. Contexte

L'Île-Grande est une petite île située sur la commune de Pleumeur-Bodou, dans les Côtes-d'Armor (22).

Ce lieu est prisé pour son patrimoine naturel et maritime, ses paysages, et ses activités nautiques et touristiques. Active depuis plus de 40 ans, l'école de voile reste dans les souvenirs de vacances de plusieurs générations d'enfants. Elle joue un rôle central en attirant des touristes, des écoles, et des groupes associatifs pour la pratique de sports nautiques variés.

Le bâtiment a une personnalité forte et singulière dans le paysage. Ce bâtiment doit répondre à une double exigence :

- **une exigence économique** : pour ce pôle important de la Côte de Granit Rose,
- **une exigence réglementaire** : pour un bâtiment recevant des classes d'enfants, des sportifs, des groupes associatifs.

L'activité de la base nautique, comme la pratique des sports et activités nautiques sous toutes ses formes, ne fait que croître.

## D. Objectifs du projet

Pour répondre à cette double exigence, la capacité d'espace de stockage pour les équipements nécessaires aux activités nautiques doit être améliorée, et les installations sanitaires existantes doivent être mises en conformité avec les normes actuelles de confort et d'accueil de publics variés, ainsi que celles de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR).

Les réglementations qui concernent des bâtiments recevant du public ont également évolué et nécessitent une mise en conformité :

- des installations techniques comme la sécurité incendie, la ventilation,
- des performances énergétiques (réglementation thermique).

## E. Coordonnées de la personne publique responsable

Commune de Pleumeur-Bodou  
3 Place du bourg  
22560 PLEUMEUR-BODOU

## II. Cadre légal et réglementaire

### A. Bases légales

L'article L.121-17 du code de l'urbanisme dispose que :

*« La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article **est soumise à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ».*

Ainsi, le projet étant situé en bande littorale des cent mètres, il est soumis à enquête publique.

L'article L.123-9 du code de l'environnement précise que la durée de l'enquête peut être de 15 jours pour un projet non soumis à évaluation environnementale :

*« La **durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente** chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.*

***La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.***

*Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10. »*

### B. Autorités compétentes

Le dossier est déposé par la mairie de Pleumeur-Bodou, après l'enquête publique.

La mairie déposera 2 permis de construire qui seront instruits par le service urbanisme de Lannion Trégor Communauté.

### C. Procédure d'enquête publique

L'enquête publique pour ce dossier est prévue pour une durée de 15 jours, la consultation du dossier aura lieu en Mairie de Pleumeur-Bodou du 14/04/2025 au 28/04/2025 inclus.

Un registre permettant au public de consigner ses avis, commentaires et objections par rapport au projet sera disponible en mairie.

M. Raymond Le Goff a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Rennes par courrier reçu le 17 octobre 2024.

Le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de Pleumeur-Bodou aux dates suivantes :

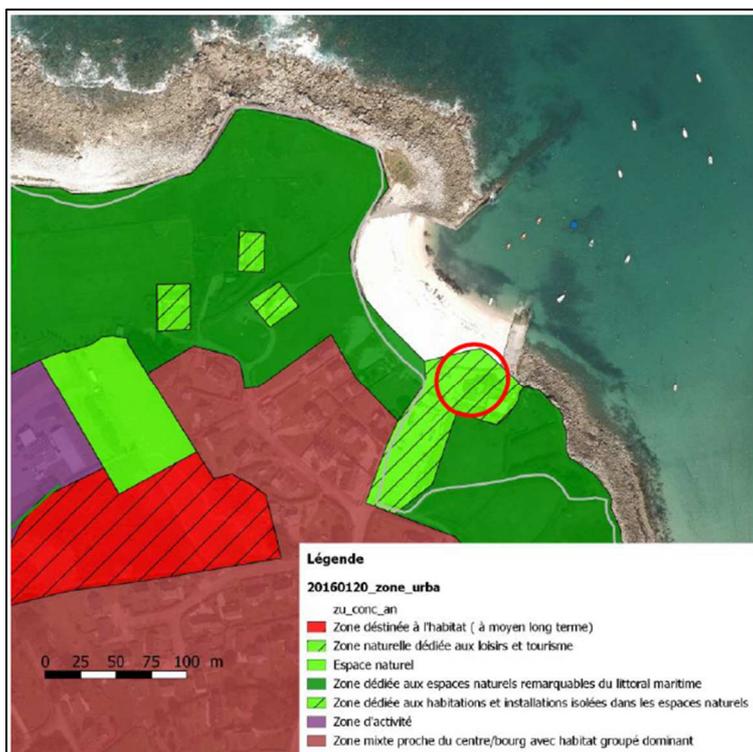
- le 14 avril 2025 de 9 h00 à 12h00
- le 28 avril 2025 de 14 h00 à 17h00.

### D. Synthèse des contributions et réponses aux observations

- Compilation des retours du public.
- Réponses aux questions et aux préoccupations soulevées par les citoyens.

### E. Contexte réglementaire

Le projet d'extension de la base nautique de l'Ile-Grande est situé strictement en zone NTp du PLU de la commune de Pleumeur-Bodou. Cette zone est dédiée aux activités nautiques et à la base nautique. Elle est exclue des espaces remarquables du littoral.



Légende : extrait du plan de zonage du PLU.

### III. Caractéristiques du projet

#### A. État initial

Le bâtiment d'origine a été construit en 1975 (il y a 48 ans). Une extension a été réalisée en 1992 (il y a 31 ans). Depuis, au-delà des rafraichissements intérieurs anciens, l'ouvrage n'a que très peu évolué. Il souffre aujourd'hui en façades, d'épaufrures et d'éclats de maçonnerie avec fers apparents liés à l'oxydation (selon le Diagnostic du bureau d'études structure béton armé). Il présente un état de vétusté des locaux, tout particulièrement en rez-de-chaussée bas.

#### B. Présentation générale des travaux

Le rez-de-chaussée bas, au niveau des aires extérieures fonctionnelles, est dédié aux activités nautiques. Il abrite les vestiaires, un espace d'accueil, un atelier de réparation, du stockage et le local SNSM agrandi en 2020 pour accueillir un bateau de secours moderne. L'aménagement du rez-de-chaussée bas est entièrement repensé dans le cadre de ce permis.

Le rez-de-chaussée haut et le R+1 sont actuellement dédiés à l'hébergement (administration, restauration, et chambres). Dans le respect de la loi littoral, aucune surface complémentaire ne sera créée pour cette affectation qui conserve sa capacité d'hébergement historique.

Il est prévu pour ces étages, une reprise complète des finitions intérieures, une mise en accessibilité PMR du rez-de-chaussée haut mise à mal par l'arrêt des travaux de 2017.

Enfin la vigie, en attique, dédiée à la surveillance et la sécurité du plan d'eau, est actuellement trop délabrée pour être utilisée à plein temps. Elle est donc restaurée pour être utilisée et remaniée pour améliorer les vues sur le littoral. La vigie n'est pas accessible au public.

Dans le cadre de ce projet, l'ensemble du bâtiment existant fait l'objet d'une rénovation énergétique.

#### C. Rénovation énergétique

Dans le cadre du projet, la base nautique bénéficie :

- d'une reprise des zones de façades abimées (épaufrures),
- d'une isolation thermique par l'extérieur habillée de bois,
- d'une reprise de l'ensemble des couvertures (qui sont actuellement en fibre amiantée).

En termes d'équipements le projet intègre :

- le remplacement de la chaudière par une chaudière BIO propane à condensation,
- le remplacement et l'ajout de groupes de ventilations,
- une installation photovoltaïque pour la consommation électrique de la base nautique,

L'objectif global est de réduire les consommations énergétiques de 40 %.

#### D. Étapes du projet

1/ Démolition

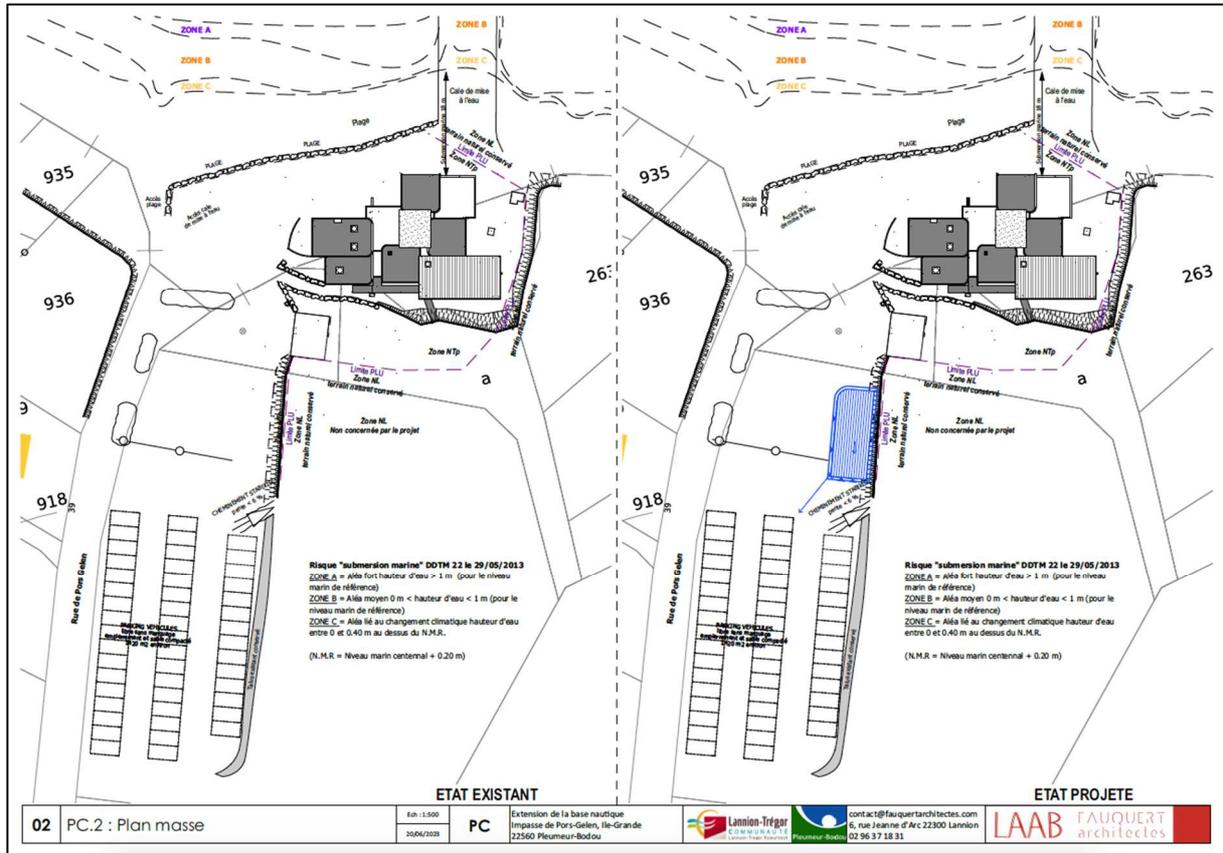
- Démolition de la passerelle RdC,
- Démolition bloc sanitaires publics et stockage.

## 2/ Réhabilitation

- Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur sur l'ensemble des volumes chauffés de l'existant

## 3/ Extension

- Niveau RdC bas : stockages (garage à bateaux) / vestiaires et sanitaires externat / vestiaires moniteurs, bloc double sanitaires automatiques à usage du public
- Niveau Rdc haut : création d'une rampe d'accès PMR
- Niveau R+1 : agrandissement de la vigie



Légende : extraits des plans de la base nautique.

## E. Impacts environnementaux

Ce projet de rénovation vise à sécuriser, moderniser l'infrastructure tout en intégrant des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement. À cet effet, la Commune a saisi la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne (DREAL) pour un examen au cas par cas au titre de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Après étude par la DREAL, l'Arrêté préfectoral portant décision après examen au cas par cas, en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement en date du 14/08/2024 indique qu'en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de réhabilitation de la base nautique de Pleumeur-Bodou (22) est dispensé de la production d'une étude d'impact (cf. annexes).

## IV. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique est réalisé conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Il comprend :

- Plan de situation
- Plan de masse (état actuel)
- Plan de masse (état projeté)
- Coupe de terrain
- Notice descriptive
- Plan des façades
- Perspectives
- Photographies

Se trouvent en Annexes :

- Plans et schémas techniques
  - o Rénovation et extension de la base nautique :
    - 1 Plan de situation-cadastre
    - 2 Plan masse état existant-état projeté
    - 3 Détail Plan masse état existant
    - 4 Détail Plan masse état projeté
    - 5 Coupe de terrain
    - 6 Façades état existant
    - 7 Façades état projeté
    - 8 Insertion dans le paysage
    - 9 Insertion dans le paysage
    - 10 Vue proche avec zone à démolir
    - 11 Vue lointain
    - 12 Plan intérieur existant/rez de plage
    - 13 Plan intérieur existant/rez de chaussée
    - 15 Plan intérieur existant/Etage
    - 16 Plan accessibilité, sécurité Rdc bas ½
    - 17 Plan accessibilité, sécurité Rdc bas 2/2
    - 18 Plan accessibilité, sécurité Rdc haut ½
    - 19 Plan accessibilité, sécurité Rdc haut 2/2
    - 20 Plan accessibilité, sécurité R+1
    - 21 Plan annexe /surface de plancher
  - o Incidences NATURA 2000
    - Notice d'évaluation simplifiée
  - o Extension de la base nautique :
    - 1 Plan de situation- cadastre
    - 2 Plan masse état existant-état projeté
    - 3 Détail Plan masse état existant
    - 4 Détail Plan masse état projeté
    - 5 Coupe de terrain, notice descriptive

- 6 Façades état existant
  - 7 Façades état projeté, plan sécurité et accessibilité
  - 8 Insertion dans le paysage
  - 9 Vue proche avec zone à démolir
- Incidences NATURA 2000
  - Notice d'évaluation simplifiée
- La base de l'Île-Grande, un acteur essentiel du nautisme. Note de présentation des activités et des besoins
- Décisions administratives :
  - Arrêté préfectoral n°2024-011684 du 14/08/2024 portant décision après examen au cas par cas en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement
  - Arrêté du Maire n°2025-30 du 28/03/2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la réhabilitation et à l'extension de la base nautique de l'Île-Grande en Pleumeur-Bodou
  - Courrier du tribunal administratif « décision désignation commissaire enquêteur »
- Justificatifs de publicité de l'enquête publique
  - Photographie, datée, signée, affichage de l'avis d'enquête publique en mairie
  - Photographie, datée, signée, affichage de l'avis d'enquête publique aux Services Techniques Municipaux
  - Photographie, datée, signée, affichage de l'avis d'enquête publique à la base nautique de l'Île-Grande
  - Attestation de parution de l'avis d'enquête publique Le Télégramme du 25/03/2025 pour une parution le 28/03/2025
  - Copie de la page du journal Le télégramme du 28/03/2025
  - Attestation de parution de l'avis d'enquête publique Ouest France du 25/03/2025 pour une parution le 28/03/2025
  - Copie de la page du journal Ouest France du 28/03/2025
  - Attestation de parution de l'avis d'enquête publique Le Télégramme du 25/03/2025 pour une parution le 18/04/2025
  - Attestation de parution de l'avis d'enquête publique Ouest France du 25/03/2025 pour une parution le 18/04/2025
  - Publication en ligne sur le site de la commune :
    - L'avis d'enquête publique le 28/03/2025
    - l'arrêté d'enquête publique le 1/04/2025
 Lien URL : <https://www.pleumeurbodou.com/Enquete-publique-portant-sur-la-rehabilitation-et-l-extension-de-la-base>